

# FIBRA+PLUS

**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores descritos en este prospecto han sido inscritos en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por la ley de otros países.

# FIBRA+PLUS

NFD, S.A. de C.V.



**Banco Azteca, S.A., Institución de Banca  
Múltiple, Dirección Fiduciaria,  
exclusivamente como fiduciario del  
fideicomiso número F/1110**

**Fideicomitente**

**Fiduciario Emisor**

**FIDEICOMISO NÚMERO F/1110 CONSTITUIDO EN BANCO AZTECA, S.A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA**

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER  
REVOLVENTE**

**MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE  
HASTA \$10,000,000,000.00 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE  
EN UDIS, DÓLARES O EUROS**

Cada Emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (los "CBFs" o "Certificados Bursátiles") que se realice al amparo del presente programa revolvente (el "Programa") contará con sus propias características. El monto de la Emisión, la denominación, el valor nominal, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable, la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los CBFs de cada Emisión, serán acordados por Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, exclusivamente como fiduciario del fideicomiso número F/1110 (el "Emisor") con el o los intermediarios colocadores respectivos en el momento de dicha Emisión y se darán a conocer en el Suplemento y Títulos correspondientes, según sea el caso. Los Certificados se podrán denominar en Pesos, en Unidades de Inversión ("UDIs"), Dólares o Euros, según se señale en el Suplemento y Títulos correspondientes. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados en circulación no exceda el monto total autorizado del Programa.

Los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye en la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 1. Glosario de Términos y Definiciones" del presente Prospecto.

<b>Número de fideicomiso y datos relativos al Fideicomiso Emisor:</b>	Contrato de fideicomiso irrevocable F/1110 de fecha 13 de julio de 2016, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
<b>Fiduciario:</b>	Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso (el "Fiduciario").
<b>Fideicomitente:</b>	NFD, S.A. de C.V. (el "Fideicomitente").
<b>Fideicomitente Adherente:</b>	Significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá, para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo de un fideicomitente adherente.

**Administrador:** Fibra Plus Management, S.C.

**Fideicomisarios:** (i) los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fideicomiso, representados por el representante común del Fideicomiso, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, (ii) el Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso, (iii) cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el derecho de reversión y otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

**Patrimonio del Fideicomiso:** El patrimonio del fideicomiso se integra principalmente con: (i) la Aportación Inicial (según dicho término se define en el Fideicomiso); (ii) los Activos Iniciales, (iii) cualquier bien o derecho aportado de manera adicional o futura de conformidad con la Cláusula 2.4 del Fideicomiso; (iv) la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos; (v) los recursos derivados de la emisión de CBFIs; (vi) las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; (vii) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los recursos derivados de la emisión de los CBFIs o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera emisión de los CBFIs y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos; (viii) las Inversiones Permitidas (según dicho término se define en el Fideicomiso) y, en su caso, con sus productos; (ix) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las cuentas del Fideicomiso, en su caso; (x) los recursos que se obtengan de emisiones futuras de los CBFIs; (xi) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (xii) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento; (xiii) los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las entidades o vehículos auxiliares que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario siempre y cuando no sea violatorio de lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; (xiv) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refieren las fracciones anteriores; (xv) los recursos derivados de cualquier préstamo o crédito que contrate el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso; y (xvi) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida (el "Patrimonio del Fideicomiso").

**Características relevantes del Patrimonio del Fideicomiso:** Al 30 de junio de 2023 el patrimonio controlador del Fideicomiso era de \$10,488,055,000 (diez mil millones cuatrocientos ochenta y ocho mil cincuenta y cinco pesos 00/100 M.N.). Nuestra cartera consiste en un total de 58 proyectos con un Área Bruta Rentable (ABR) de 645,445 m<sup>2</sup>, de los cuales, 3 proyectos se encuentran en desarrollo, 5 en diseño y espera de financiamiento, 46 en operación y 4 en proceso de estabilización. Todos los proyectos, una vez finalizado el desarrollo, estarán destinados al arrendamiento en diversos sectores inmobiliarios: comercial, oficinas, industrial, educación y vivienda en renta. Se resalta la diversificación geográfica y sectorial de nuestro portafolio,

que actualmente se compone por 25 activos comerciales, 13 industriales, 6 educativos, 12 en oficinas y 2 en vivienda en renta. Estos inmuebles se encuentran en 20 estados de la República Mexicana. En donde el 18% se encuentra en la CDMX, el 15% en el Estado de México, el 12% en Sonora, el 8% en Baja California, el 6% en Jalisco y el 41% restante en los otros 15 estados del país.

<b>Seguros:</b>	Todos los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, están amparados por pólizas de seguro de responsabilidad civil y daños, y los términos de dichas pólizas son similares a los de las pólizas mantenidas por otros participantes en el mismo segmento inmobiliario. Adicionalmente, los Activos cuentan con una cobertura de seguro de responsabilidad civil, daños a bienes, interrupción de negocios y otros riesgos.
<b>Clave de pizarra:</b>	"FPLUS".
<b>Tipo de oferta:</b>	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa materia del presente Prospecto serán objeto de oferta pública. El tipo de oferta pública será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, los Avisos y los Suplementos correspondientes.
<b>Tipo de valor:</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo.
<b>Denominación:</b>	Los CBFs podrán estar denominados en Pesos, UDIs, Dólares o Euros, según se determine para cada Emisión en el Suplemento, Avisos y Títulos correspondientes.
<b>Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:</b>	Hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, Dólares o Euros, con carácter revolvente.
<b>Monto por Emisión:</b>	El monto de cada Emisión será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, los Avisos y/o los Suplementos correspondientes, según sea el caso. El saldo insoluto de principal de todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa no podrá exceder del Monto Total Autorizado del Programa.
<b>Sobreasignación:</b>	Según se determine en los documentos de cada Emisión, el Emisor tendrá el derecho, mas no la obligación de establecer una opción de sobreasignación para colocar CBFs adicionales a los originalmente ofertados, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva al amparo del Programa. Los términos de la opción de sobreasignación se darán a conocer en el Aviso y Suplemento de cada Emisión, según corresponda.
<b>Precio de colocación:</b>	El precio de colocación de los CBFs se determinará para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes.
<b>Vigencia del Programa:</b>	El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva del Programa en el RNV, emitido por la CNBV, plazo durante el cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado del Programa.

<b>Valor nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	El valor nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, en el entendido que será un múltiplo de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs, Dólares o Euros.
<b>Plazo de vigencia de cada Emisión:</b>	El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, los Avisos y en el Suplemento correspondientes. Los Certificados Bursátiles podrán tener una vigencia mínima de 1 año y una vigencia máxima de 30 años.
<b>Fecha de Emisión y fecha de liquidación:</b>	Serán determinadas para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes.
<b>Tasa de interés:</b>	Los Certificados Bursátiles devengarán intereses desde la fecha de su Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijará para cada Emisión y se indicará en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso.
<b>Intereses moratorios:</b>	En su caso, los intereses moratorios que puedan devengar los Certificados Bursátiles se indicarán en el Título, Aviso y Suplemento respectivo, según sea el caso.
<b>Fechas de pago de intereses:</b>	Los intereses devengados por los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se indique para cada Emisión en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.
<b>Lugar y forma de pago de principal e intereses:</b>	El monto de principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día que se determine en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondiente mediante transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, de conformidad con el procedimiento establecido para dichos efectos en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso. La cantidad que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser pagada en el domicilio del Emisor, en las oficinas del Representante Común, o en el domicilio que se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso.
<b>Amortización:</b>	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso.
<b>Amortización anticipada:</b>	En su caso, la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles podrá llevarse a cabo total o parcialmente en la manera en que se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento respectivos, según sea el caso.

- Vencimiento Anticipado:** Los Certificados Bursátiles podrán o no darse por vencidos de forma anticipada, de acuerdo con lo que se establezca en el Título, los Avisos y el Suplemento respectivos.
- Garantía:** Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa podrán constituir deuda quirografaria del Emisor o contar con garantías reales o personales, según se determine para cada Emisión, en los términos y condiciones que el Emisor determine, de acuerdo con lo que se establezca en el Título, los Avisos y el Suplemento respectivos.
- Previo a cada emisión de Certificados Bursátiles, se presentará una nueva opinión legal suscrita por el abogado independiente del Emisor, en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II, de la LMV; en la que, entre otros de manera enunciativa más no limitativa, opine sobre el título y, en su caso, sobre la garantía, y/o cualquier contrato o documento que se celebre en relación con la emisión.
- Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor:** El Emisor no asume obligación de dar frente a los Tenedores distinta al pago del principal de los Certificados Bursátiles y los intereses devengados respecto de los mismos.
- Para cada Emisión de Certificados Bursátiles se establecerá, como mínimo, la obligación del Emisor de entregar a la CNBV y a la BMV la información necesaria de conformidad con lo previsto en la legislación vigente y en el Reglamento Interior de la propia Bolsa y, en lo particular, de proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del citado Reglamento, así como la obligación de dar su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las sanciones a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en dicho ordenamiento. Asimismo, se deberá señalar la obligación del Emisor de designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información y hacerlo del conocimiento de la CNBV y la BMV.
- Los Certificados Bursátiles estarán sujetos a las obligaciones de hacer y no hacer adicionales a cargo del Emisor que al efecto se determinen en el Título, Aviso y Suplemento respectivo.
- Calificación otorgada a las Emisiones:** Cada Emisión será calificada por, al menos, una agencia calificadora legalmente autorizada para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles se especificarán en el Suplemento y los Avisos correspondientes.
- Depositario:** Indeval.
- Posibles adquirentes:** Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
- Intermediario Colocador:** Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México o cualquier otra casa de bolsa autorizada por el Emisor para actuar como intermediario colocador, según lo determine el Emisor para la Emisión correspondiente.

- Representante Común:** CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple o cualquier otra institución de crédito o casa de bolsa autorizada por el Emisor para actuar como representante común de cada Emisión, según se determine en Título, los Avisos y el Suplemento respectivos, según sea el caso.
- Legislación:** Los Certificados Bursátiles serán regidos por, e interpretados conforme a, la legislación mexicana aplicable.
- Régimen Fiscal:** La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Prospecto, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la LISR vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la LISR vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de cualquier Emisión realizada al amparo del mismo.
- Emisiones:** Cada Emisión de CBFs que se realice al amparo del Programa contará con sus propias características. El monto total de la Emisión, la denominación, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable, la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los CBFs de cada Emisión, serán determinados por el Emisor y el o los intermediarios colocadores para cada Emisión.
- Suplementos:** El monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), y la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el o los Intermediarios Colocadores respectivo y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento respectivo.
- Títulos:** Cada Emisión se documentará mediante uno o varios Títulos que se depositarán en Indeval.
- Aumento en el número de Certificados Bursátiles:** El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de una Emisión. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de la Emisión que corresponda (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso, el precio de colocación y, según sea el caso, la primera fecha de pago de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la Emisión de los Certificados Bursátiles adicionales.

<b>Fuente de los recursos necesarios para pagar los Certificados Bursátiles:</b>	La fuente de los recursos necesarios para pagar los Certificados Bursátiles será determinada para cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento, y en Títulos correspondientes.
<b>Forma de colocación:</b>	El mecanismo de colocación, proceso de asignación y otras características para la colocación de los Certificados Bursátiles, serán descritas en los Avisos y el Suplemento correspondientes.
<b>Mecanismo de asignación:</b>	Se determinará para cada Emisión en el Suplemento y avisos correspondientes, <u>en el entendido que</u> los CBFs podrán colocarse mediante el mecanismo de cierre tradicional o discrecional, según se defina en el Suplemento y Avisos correspondiente.
<b>Destino de los recursos:</b>	El destino de los recursos derivados de cada una de las Emisiones a ser realizadas al amparo del Programa será descrito en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.
<b>Recursos netos:</b>	El monto de los recursos netos que se obtenga por la colocación de los CBFs de cada Emisión se revelará en el Suplemento y Títulos correspondientes.
<b>Recompra de los CBFs:</b>	El Emisor podrá llevar a cabo, considerando entre otros factores, su situación financiera, las condiciones del mercado, así como la liquidez que mantenga, operaciones de recompra de los CBFs, emitidos al amparo del Programa, de conformidad con lo que se indique en el Aviso, Suplemento, según sea el caso, y Título correspondientes. Las recompras se harán en igualdad de condiciones para todos los tenedores.
<b>Recolocación de los CBFs:</b>	El Emisor podrá recolocar los CBFs recomprados en cualquier momento, siguiendo la mecánica que se indique en el Aviso o Suplemento, según sea el caso, y Título correspondientes, en el entendido que la recolocación se realizará en igualdad de condiciones para todos los tenedores.
<b>Derechos que confieren a los Tenedores:</b>	Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por el Emisor, en los términos descritos en este Prospecto, o Suplemento, según sea el caso, y el Título respectivos, desde la fecha de su Emisión hasta la fecha de amortización total.

#### **INTERMEDIARIO COLOCADOR**

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México



Casa de Bolsa

**A PESAR DE LOS ESFUERZOS Y MEDIDAS IMPLEMENTADAS POR EL EMISOR PARA MINIMIZAR LOS IMPACTOS EN SU DESEMPEÑO FINANCIERO Y OPERATIVO, DICHS FACTORES PUEDEN VERSE AFECTADOS EN FORMA ADVERSA POR EPIDEMIAS, DESASTRES NATURALES Y OTRAS CATÁSTROFES TALES COMO LA PANDEMIA DE COVID-19. LA PANDEMIA CAUSADA POR LA ENFERMEDAD "COVID-19" HA AFECTADO, ADEMÁS DE LA SALUD DE LAS PERSONAS, SU FORMA Y PREFERENCIAS DE CONSUMO Y EL FUNCIONAMIENTO NORMAL DE LAS EMPRESAS. LAS ACTIVIDADES Y OPERACIONES DEL EMISOR PODRÍAN VERSE AFECTADOS DEBIDO A MÚLTIPLES FACTORES, TALES COMO INTERRUPCIONES EN LA CADENA DE SUMINISTRO, INCREMENTOS EN**



**LOS GASTOS DE OPERACIÓN Y CAÍDA EN LOS INGRESOS. ASIMISMO, LOS RESULTADOS DE FIBRA PLUS SE PODRÍAN VER AFECTADOS POR LA VOLATILIDAD EN LOS MERCADOS FINANCIEROS A RAÍZ DE LOS EFECTOS A NIVEL MUNDIAL DE LA PANDEMIA CAUSADA POR LA ENFERMEDAD "COVID-19". DERIVADO DE LO ANTERIOR, EL EMISOR HA IMPLEMENTADO DIVERSAS MEDIDAS PARA PROTEGER LOS INTERESES DE SU PERSONAL, SUS CLIENTES, SUS ACCIONISTAS Y EL NEGOCIO EN GENERAL. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, EL EMISOR NO PUEDE ASEGURAR QUE A PESAR DE LAS MEDIDAS IMPLEMENTADAS Y SUS ESFUERZOS PARA HACER FRENTE A LOS RETOS QUE IMPLICA LA ACTUAL CRISIS SANITARIA, ESTA PANDEMIA NO TENDRÁ UN EFECTO ADVERSO EN LOS RESULTADOS FUTUROS.**

**LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS OTORGADAS A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA PODRÍAN ESTAR SUJETAS A REVISIÓN A LA BAJA, POR DISTINTAS CIRCUNSTANCIAS RELACIONADAS CON LA EMISORA, MÉXICO U OTROS TEMAS QUE EN LA OPINIÓN DE LAS AGENCIAS CALIFICADORAS RESPECTIVAS PUEDAN TENER INCIDENCIA SOBRE EL RIESGO DE FALTA DE PAGO DE LOS MISMOS. LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE CUALQUIER CONSIDERACIÓN QUE SE SEÑALE EN LAS CALIFICACIONES CORRESPONDIENTES, LAS CUALES SE ENUNCIARÁN EN LOS SUPLEMENTOS INFORMATIVOS CORRESPONDIENTES, ASÍ COMO EN LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS, TALES COMO, AVISOS, DICTAMEN DE LA CALIDAD CREDITICIA, ENTRE OTROS.**

**SI LA EMISORA DECIDIERE EN ALGUNA DE SUS EMISIONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES NO INCLUIR UN APARTADO DE INTERESES MORATORIOS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRINCIPAL, ESTO PODRÍA SIGNIFICAR UNA DESVENTAJA PARA LOS INVERSIONISTAS QUE DECIDAN ADQUIRIR ESTE TIPO DE VALORES, POR LO CUAL SE LES SUGIERE LA LECTURA DE TODOS LOS DOCUMENTOS RELATIVOS A CUALQUIERA DE LAS EMISIONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE LLEVE A CABO LA EMISORA AL AMPARO DEL PRESENTE PROSPECTO.**

**ES POSIBLE QUE ALGUNAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA PREVEAN LA AMORTIZACIÓN ÚNICA DE PRINCIPAL AL VENCIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES POR LO CUAL, LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR QUE PODRÍA REPRESENTAR UN RIESGO MAYOR PARA ELLOS EN COMPARACIÓN CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE CUENTEN CON VENCIMIENTOS PARCIALES, YA QUE SE REQUERIRÍA MAYOR CANTIDAD DE RECURSOS, EN UN MOMENTO DETERMINADO, PARA LLEVAR A CABO SU PAGO**

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa que se describe en este Prospecto se encuentran inscritos bajo el No. 2813-4.15-2023-001 en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los Certificados Bursátiles, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables.

El presente Prospecto puede consultarse en Internet en la página de la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en la página de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv.mx](http://www.gob.mx/cnbv.mx)) o en la página de FPLUS ([www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)), en el entendido que esta última (o su contenido) no forma parte del presente Prospecto. El presente Prospecto también se encuentra disponible con el intermediario colocador.

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2023.

Autorización de inscripción y difusión CNBV  
No. 153/5567/2023 de fecha 23 de octubre de 2023.

## ÍNDICE

El presente Prospecto incorpora por referencia información contenida en (i) el Reporte Anual y (ii) el Reporte Trimestral, los cuales pueden ser consultados en la página de Internet de la Bolsa ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y de FPLUS ([www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)).

<b>I.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>17</b>
1.	Glosario de Términos y Definiciones .....	17
2.	Resumen Ejecutivo.....	21
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Resumen ejecutivo” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> . .....	21
3.	Factores de Riesgo .....	23
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Factores de riesgo” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y el Emisor en las siguientes direcciones: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> ; <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> . .....	23
4.	Otros Valores emitidos por el Fideicomiso .....	28
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Otros valores” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> ; <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> . .....	28
5.	Documentos de Carácter Público. ....	29
<b>II.</b>	<b>EL PROGRAMA</b> .....	<b>30</b>
1.	Características del Programa.....	30
2.	Destino de los Fondos .....	37
3.	Plan de Distribución .....	38
4.	Gastos relacionados con el Programa .....	39
5.	Estructura de Capital .....	40
6.	Funciones del Representante Común .....	41
7.	Facultades y reglas de instalación de la Asamblea de Tenedores .....	44
8.	Nombres de Personas con Participación Relevante .....	47
<b>III.</b>	<b>EL FIDEICOMISO</b> .....	<b>49</b>
1.	Historia y Desarrollo del Fideicomiso .....	49
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Historia y desarrollo del Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> . .....	49

2.	Descripción del negocio .....	49
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Descripción del negocio” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> .....	49
2.1.	Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir .....	49
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> .....	49
2.2.	Patentes, licencias, marcas y otros contratos .....	49
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Patentes, licencias, marcas y otros contratos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> . .....	49
2.3.	Principales clientes.....	49
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Principales clientes” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> . .....	49
2.4.	Legislación aplicable régimen fiscal .....	49
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Legislación aplicable y régimen fiscal” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> . .....	49
2.5.	Recursos humanos.....	50
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Recursos humanos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> . .....	50
2.6.	Desempeño ambiental .....	50
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Desempeño ambiental” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> .....	50
2.7.	Información de mercado .....	50
	Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Información de mercado” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31	

de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)..... 50

2.8. Estructura de administración ..... 50

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Estructura de administración” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)..... 50

2.9. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales ..... 50

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 50

2.10. Derechos que confieren los CBFs ..... 50

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 50

2.11. Distribuciones..... 50

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Distribuciones” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 50

3. Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso ..... 51

3.1. Evolución de los activos del Fideicomiso ..... 51

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Evolución de los activos del Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 51

3.2. Desempeño de los activos del Fideicomiso ..... 51

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Desempeño de los activos del Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 51

3.3. Cumplimiento del plan de negocios, calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones  
51

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Plan de negocios, calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante

la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 51

4. Contratos y acuerdos relevantes ..... 51

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Contratos y acuerdos relevantes” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 51

5. Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso ..... 51

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 51

6. Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés..... 52

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 52

7. Auditores externos del fideicomiso ..... 52

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Auditores externos del fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 52

8. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores ..... 52

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 52

9. Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores ..... 52

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 52

**IV. LA ADMINISTRACIÓN ..... 53**

1. Auditores externos ..... 53

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección LA ADMINISTRACIÓN – “Auditores externos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de

diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 53

2. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés..... 53

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección LA ADMINISTRACIÓN – “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 53

3.Administradores y tenedores de los certificados ..... 53

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección LA ADMINISTRACIÓN – “Administradores y tenedores de los certificados” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 53

4.Estatutos sociales y otros convenios ..... 53

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección LA ADMINISTRACIÓN – “Estatutos sociales y otros convenios” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 53

**V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO ..... 54**

1. Información financiera seleccionada del Fideicomiso ..... 54

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Información financiera seleccionada del fideicomiso” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 54

2. Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación ..... 54

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

54

3. Información de créditos relevantes del Fideicomiso ..... 54

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Información de créditos relevantes del

fideicomiso” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)..... 54

4. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación ..... 54

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). 54

(a) Resultados de operación del Fideicomiso..... 54

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Resultados de operación del fideicomiso” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 54

(b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital del Fideicomiso..... 55

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)..... 55

(c) Control Interno del Fideicomiso ..... 55

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Control interno del fideicomiso” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)..... 55

5. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del Fideicomiso ..... 55

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de

mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 55

**VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA ..... 56**

**1. Información financiera seleccionada de la administración interna ..... 56**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA – “Información financiera seleccionada de la administración interna” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 56

**2. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación de la administración interna ..... 56**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA – “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación de la administración interna” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).  
56

**3. Resultados de la operación de la administración interna ..... 56**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA – “Resultados de la operación de la administración interna” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 56

**4. Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna ..... 56**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA – “Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx). ..... 56

**VII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES ..... 57**

**VIII. PERSONAS RESPONSABLES ..... 58**

**IX. ANEXOS ..... 66**

**1. ESTADOS FINANCIEROS ..... 67**

Se incorpora por referencia los siguientes documentos correspondientes a este anexo (i) los Estados Financieros del Emisor por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 contenidos en el Reporte Anual que fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023, (ii) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al segundo trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (iii) la posición en instrumentos financieros derivados por los últimos 3 ejercicios y por el segundo trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, el 29 de abril de 2022 y el 30 de abril de 2021, respectivamente, mismos que



están disponibles en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)..... 67

2.	<b>OPINIÓN LEGAL</b> .....	<b>68</b>
3.	<b>CONTRATO DE FIDEICOMISO</b> .....	<b>69</b>
4.	<b>PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO</b> .....	<b>70</b>

**Los Anexos son parte integral del Prospecto autorizado por la CNBV, por lo que dichos documentos deben consultarse conjuntamente.**

**NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO O CUALQUIER OTRA PERSONA HA SIDO AUTORIZADO PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE O EL INTERMEDIARIO COLOCADOR O CUALQUIER OTRA CASA DE BOLSA AUTORIZADA POR EL EMISOR PARA ACTUAR COMO INTERMEDIARIO COLOCADOR PARA CADA EMISIÓN.**

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1. Glosario de Términos y Definiciones

Los términos definidos en este Prospecto en forma singular se entenderán con el mismo significado al usarse en plural, y viceversa.

<b><u>Término</u></b>	<b><u>Definición</u></b>
"ABR"	Significa área bruta rentable. En el entendido que, todas las referencias a ABR respecto de los proyectos en desarrollo son estimaciones basadas en los proyectos de desarrollo y respecto de los proyectos en operación se refiere al ABR física.
"Activos"	Significa los Bienes Inmuebles, derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que pudieran ser aportados o adquiridos de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso.
"Activos Iniciales"	Significa los Activos que fueron aportados por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales con motivo de la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.
"Agencias Calificadoras"	Significa las instituciones calificadoras de valores autorizadas por la CNBV para organizarse y operar con dicho carácter y proporcionar el servicio consistente en dictaminar la calidad crediticia de los CBFs, así como cualquier causahabiente o cesionario de las mismas.
"Asamblea de Tenedores"	Significa la reunión de los tenedores de los CBFs que se lleve a cabo en términos de la Regulación aplicable y según se describa en el Suplemento, Avisos y Títulos correspondiente.
"Aviso"	Significa cualquier aviso de oferta pública o aviso de colocación con fines informativos que se publique en la página de Internet de la Bolsa en los que se detallen las características principales o resultados de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
"Bienes Inmuebles"	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fideicomiso o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.
"BMV" o "Bolsa"	Significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Certificados" o "CBFs" o "Certificados Bursátiles"	Significa los certificados bursátiles que se describen en este Prospecto.
"CBFIs"	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con Clave de Pizarra "FPLUS 16" emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV bajo el número 2813-1.81-2016-001.
"Circular Única"	Significa las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicadas en

<b><u>Término</u></b>	<b><u>Definición</u></b>
	el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido o sean modificadas.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Contratos de Arrendamiento"	Significa los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que integren, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso.
"Convenio de Aportación y Adhesión"	Significa cada uno de los convenios por el cual los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, aportarán, venderán o cederán Activos al Patrimonio del Fideicomiso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
"Día Hábil"	Significa cualquier día, distinto a un sábado, domingo o cualquier otro día en el que los bancos comerciales en la Ciudad de México, estén autorizados u obligados a cerrar de conformidad con la ley aplicable.
"Derechos de Arrendamiento"	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho Inmueble.
"Dólares"	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
"Emisión"	Significa cualquier emisión de CBFs que el Emisor lleve a cabo al amparo del Programa.
"Fideicomiso", el "Emisor", la "Emisora", o "Fibra PLUS" o "FPLUS"	Contrato de fideicomiso irrevocable F/1110 de fecha 13 de julio de 2016, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
"Fideicomitentes Adherentes"	Significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo. Para dichos efectos, el Fideicomitente Adherente que desee adherirse al Fideicomiso deberá necesariamente, en un plazo no menor a 5 (cinco) Días Hábiles previos a la celebración del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y recepción de los Activos a transmitirse al Patrimonio del Fideicomiso, entregar al Fiduciario la información requerida por éste al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario (identificadas como " <i>Know Your Customer</i> "), en términos de lo dispuesto por las Disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta Transitoria de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 124 (ciento veinticuatro) de la Ley de Ahorro y Crédito Popular, así como conforme a las políticas del Fiduciario y bajo ninguna

<b><u>Término</u></b>	<b><u>Definición</u></b>
	circunstancia podrá clasificar como cliente de alto riesgo bajo las políticas internas del mismo.
"Fideicomitentes Adherentes Iniciales"	Significa los fideicomitentes que aportarán los Activos Iniciales conforme se establece en el Fideicomiso.
"Fideicomiso de Control"	Significa el fideicomiso constituido por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales en la institución de crédito que instruya el Fundador Relevante y que será controlado por el Fundador Relevante. Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales aportaron al patrimonio de dicho fideicomiso, la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso.
"Fundador Relevante"	Significa Gustavo Felipe Tomé Velázquez, en la medida en que detente el control del Fideicomiso de Control.
"Indeval"	Significa la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
"Inmueble"	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los Bienes Inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados; (ii) los Bienes Inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido y, (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
"Intermediario Colocador"	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México o cualquier otra casa de bolsa autorizada por el Emisor para actuar como intermediario colocador, según lo determine el Emisor para la Emisión correspondiente.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Monto Total Autorizado"	Significa hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, Dólares o Euros, con carácter revolvente.
"NIIF"	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera ( <i>International Financial Reporting Standards</i> ) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ( <i>International Accounting Standards Board</i> ).
"Pesos", "Ps", "MN" o "\$"	Significa la moneda de curso legal en México.

<b><u>Término</u></b>	<b><u>Definición</u></b>
"Programa"	Significa el programa de CBFs que se describe en el presente Prospecto y al amparo del cual FPLUS podrá realizar Emisiones, con carácter revolvente, inscrito preventivamente por la CNBV en el RNV mediante oficio número 153/5567/2023 de fecha 23 de octubre de 2023.
"Prospecto"	Significa el presente prospecto de colocación, junto con todos sus anexos.
"Rentas"	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.
"Reporte Anual"	Significa el reporte anual por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de internet de BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> .
"Reporte Trimestral"	Significa el reporte con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al segundo trimestre de 2023 terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, mismo que incluye una descripción de la posición en instrumentos financieros derivados y que está disponible en las páginas de internet de BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , y <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a> .
"Representante Común"	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple o cualquier otra institución de crédito o casa de bolsa autorizada por el Emisor para actuar como tal, según se determine en el Suplemento correspondiente.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
"Suplemento"	Significa cualquier suplemento al presente Prospecto que se prepare con relación con una Emisión y que contenga las características correspondientes a dicha Emisión.
"Tenedores"	Significa los tenedores de los CBFs.
"Título"	Cualquier título que se prepare en relación con, y que contenga las características correspondientes a una Emisión.
"UDIs" o "Unidades de Inversión"	Significa la unidad de inversión, cuyo valor se publica periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier índice que lo sustituya.

## 2. Resumen Ejecutivo

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Resumen ejecutivo” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **Desempeño de los Activos del Fideicomiso**

Se muestra a continuación algunas métricas indicativas de los seis activos que de forma total o parcial tuvieron operaciones al segundo trimestre de 2023 exclusivos de Fibra Plus: el Portafolio Baja California y Galerías Metropolitanas Autlán, ambos adquiridos en el cuarto trimestre del 2017; y el Portafolio Sonora, adquirido en el tercer trimestre del 2018, el activo Torre Arcos, que inició operaciones a principios de año; Torre Premier, cuya inauguración del inmueble se realizó en noviembre del 2019 (pero se considera en estabilización) y TMEC-III, adquirido en agosto del 2021. En tanto, en la Plaza Metropolitana Salina Cruz, se están haciendo las obras de Soriana, que tiene una Shadow Anchor (segundo activo que se considera en estabilización).

#### *Portafolio Baja California*

ABR m <sup>2</sup>	40,279
Ocupación (%)	100%
Eficiencia de la cartera cobrada	95%
Margen NOI (%)	97.5%
Precio ponderado mensual (USD\$ / m <sup>2</sup> )	\$5.66
Vigencia Total (años)	3.82

#### *TMEC-III*

ABR m <sup>2</sup>	46,521
Ocupación (%)	100%
Eficiencia de la cartera cobrada	95%
Margen NOI (%)	97.9%
Precio ponderado mensual (USD\$ / m <sup>2</sup> )	4.88
Vigencia Total (años)	4.8

#### *Portafolio Sonora*

ABR m <sup>2</sup>	62,923
Ocupación (%)	100%
Eficiencia de la cartera cobrada	95%
Margen NOI (%)	99.3%
Precio ponderado mensual (USD\$ / m <sup>2</sup> )	5.27
Vigencia Total (años)	5.12

#### *Torre Arcos*

ABR m <sup>2</sup>	4,831
Ocupación (%)	0%

Eficiencia de la cartera cobrada	95%
Margen NOI (%)	na
Precio ponderado mensual (USD\$ / m <sup>2</sup> )	0
Vigencia Total (años)	3

*Autlán*

ABR m <sup>2</sup>	5,017
Ocupación (%)	94%
Eficiencia de la cartera cobrada	95%
Margen NOI (%)	92.2%
Precio ponderado mensual (USD\$ / m <sup>2</sup> )	103
Vigencia Total (años)	11.6

*GT Plastics*

ABR m <sup>2</sup>	4,564
Ocupación (%)	100%
Eficiencia de la cartera cobrada	95%
Margen NOI (%)	100%
Precio ponderado mensual (USD\$ / m <sup>2</sup> )	\$5
Vigencia Total (años)	10.0

### 3. Factores de Riesgo

*Los riesgos e información contenida o incorporada por referencia en el presente Prospecto deberán ser cuidadosamente considerados con anterioridad a la toma de una decisión de inversión en relación con los CBFs. Los siguientes riesgos son los principales riesgos a los que se considera que el Emisor y sus operaciones están sujetas; sin embargo, éstos no son los únicos riesgos a que el Emisor está sujeto en la actualidad y, en el futuro, el Emisor y sus operaciones podrían estar sujetas a nuevos riesgos o la importancia de los riesgos actuales podría cambiar o ser evaluada en forma distinta.*

*Cabe la posibilidad de que otros riesgos que actualmente no son del conocimiento del Emisor o que éste no considere que sean significativos, de concretarse en el futuro pudieran tener un efecto adverso en el negocio o las operaciones del mismo. El negocio, la situación financiera, la liquidez y los resultados del Emisor, así como la capacidad para cumplir con sus obligaciones al amparo de los CBFs pudieran verse afectados negativamente y en forma significativa por cualquiera de estos riesgos. El precio de cotización de los CBFs pudiera variar debido a estos riesgos y el tenedor de los mismos pudiera perder todo o parte de su inversión.*

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Factores de riesgo” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y el Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx); [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

#### ***Riesgos relativos a los Certificados Bursátiles.***

Debido a que los Certificados Bursátiles son instrumentos que estarán sujetos a valuaciones diarias, utilizando el precio del vector, un aumento importante en la tasa de interés podría generar una baja en el valor de mercado de los Certificados Bursátiles. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio, en el momento y en la cantidad deseados.

#### ***Mercado limitado de los Certificados Bursátiles.***

En general no existe un mercado secundario activo y líquido para los Certificados Bursátiles. Es probable que dicho mercado no se desarrolle una vez finalizada la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles.

El precio al cual se pueden negociar los Certificados Bursátiles es afectado por diversos factores, como son: la tasa de interés, cambios en el régimen fiscal, y/o condiciones económicas financieras prevaletentes en México, entre otros. Por lo anterior, no es posible asegurar que los Certificados Bursátiles serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio, en el momento y en la cantidad deseados. Por ello, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento de los mismos.

#### ***Riesgo de reinversión.***

El Programa contempla que cada Emisión que se realice al amparo del mismo tendrá sus propias características. En caso de que así se señale en los Suplementos y Títulos respectivos, cualquier Emisión podría contemplar la posibilidad de ser amortizada anticipadamente y podría también contemplar casos de vencimiento anticipado. En el supuesto de que una Emisión efectivamente sea amortizada anticipadamente voluntariamente o como resultado de alguna causal de vencimiento anticipado, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles correrán el riesgo de que los recursos que reciban como producto de dicho pago anticipado no puedan ser invertidos en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los generados por los Certificados Bursátiles.



***Prelación en caso de concurso mercantil.***

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de circunstancias que los demás acreedores comunes del Emisor. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de concurso mercantil o quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos a favor de los trabajadores, los créditos a favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales y los créditos fiscales, tendrán preferencia sobre los créditos a favor de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los derivados de los Certificados Bursátiles.

Asimismo, de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones del Emisor a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones del Emisor se encuentran denominadas en Pesos, deberán convertirse a Unidades de Inversión (tomando en consideración el valor de las Unidades de Inversión en la fecha de declaración del concurso mercantil) y si las obligaciones se encuentran denominadas en Unidades de Inversión, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones del Emisor denominadas en Pesos o Unidades de Inversión, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

***Modificación al Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles.***

El Régimen Fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podría modificarse a lo largo de la vigencia de los mismos y con ello afectarse los pagos que el Emisor realice a los Tenedores.

***Información sobre estimaciones.***

El presente Prospecto contiene información sobre ciertas estimaciones y/o proyecciones. Toda información distinta a la información histórica que se incluye en el mismo, refleja las perspectivas del Emisor en relación con posibles acontecimientos y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. El Emisor advierte a los inversionistas potenciales que los resultados reales pueden ser sustancialmente distintos a los esperados y que no deberán basarse de forma indebida en información sobre estimaciones. Las expresiones "cree", "espera", "considera", "estima", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones en el presente Prospecto.

Asimismo, tanto las determinaciones a las tasas de crecimiento, como las tasas de descuento aplicadas a las proyecciones de flujo de efectivo futuro para la estimación del valor recuperable de las unidades generadoras de efectivo asociadas a los créditos mercantiles, involucran juicios significativos del Emisor.

***La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión.***

Las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o al alza) por distintas circunstancias relacionadas con el Emisor, México u otros temas que en opinión de las agencias calificadoras resulten relevantes. Los inversionistas deberán ponderar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se acompañarán al Suplemento correspondiente a cada Emisión.

***Inestabilidad de los mercados.***

El precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos podría resultar afectado en mayor o menor medida por las condiciones económicas y de mercado prevalecientes en otros países. A pesar de que las condiciones económicas de otros países pueden ser muy distintas a las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos. Por lo tanto, no es posible asegurar que

en un futuro no vayan a presentarse eventos de diversas índoles fuera de México que pudieran tener un efecto adverso en el precio de los Certificados Bursátiles.

***Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.***

De conformidad con lo establecido con la Circular Única, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar al Emisor la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de practicar visitas o inspecciones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes de los documentos de las Emisiones. Al ser facultades (mas no obligaciones) del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas. Asimismo, cualquier verificación que realice el Representante Común se basará en información que reciba de terceros, sin que dicho Representante Común la haya preparado.

***El Emisor podría estar expuesto tanto a ataques cibernéticos, como a otras violaciones de seguridad informática o de sus redes o tecnología de la información, los cuales podrían afectar adversamente su negocio y operaciones.***

Es posible que el Emisor pueda ser objeto de ataques cibernéticos y otras amenazas o violaciones de seguridad informáticas que pudieran llegar a comprometer y, en su caso, afectar materialmente los sistemas de tecnología de la información, redes, operación y seguridad tecnológicos e informáticos de la misma. Los riesgos de seguridad asociados con la tecnología de la información han incrementado en años recientes debido a un aumento en la sofisticación y actividades de aquellas personas que llevan a cabo ataques cibernéticos. Una falla de o ataque a los sistemas de tecnología de la información, redes, operación y seguridad tecnológicos e informáticos del Emisor podría afectar adversamente su negocio y resultar en la divulgación o uso indebido de información confidencial o personal (propia o de terceros), causando interrupciones significativas en los servicios u otras dificultades operativas, así como incrementos en sus costos o causar pérdidas. Asimismo, el uso y divulgación no autorizado de información confidencial y/o sensible derivado de un ataque cibernético y otras amenazas y violaciones de seguridad informáticas pudiera llegar a tener un efecto adverso en el negocio, reputación y/o rentabilidad del Emisor.

***Continúa la incertidumbre ante el COVID-19 a nivel global y su impacto sobre los negocios del Emisor.***

Si bien la aplicación de las vacunas ha propiciado la recuperación de la economía mundial, no hay certidumbre de alguna nueva ola de contagios, de esta u otra pandemia, vuelva a incidir en la movilidad social y el consumo, afectando los ingresos de diversos sectores económicos.

Según encuestas a especialistas, los principales retos que tiene México en 2022 después de enfrentarse a los estragos de la pandemia son asegurar la confianza de los inversionistas para apuntalar el crecimiento económico, minimizar los daños en temas de empleo y la planta productiva, y garantizar la liquidez y el financiamiento de las empresas.

En este respecto cabe señalar que Fibra PLUS ejecutó con éxito la estrategia planteada de llegar al periodo de recuperación económica conservando a la mayoría de sus inquilinos. En este sentido, si bien hubo cierta fluctuación en los porcentajes de ocupación, natural en cualquier ciclo económico, y que fue acrecentada por la coyuntura, al cierre del segundo trimestre del 2023 Fibra PLUS tenía una ocupación de 93.75%%, con una absorción neta positiva de más de 4,780 m2 de ABR en el trimestre.

En relación con las acciones emprendidas por Fibra Plus como respuesta a la contingencia sanitaria iniciada a finales del 1T20, estas estuvieron enfocadas principalmente en cuidar la liquidez del Fideicomiso, así como en mitigar, en la medida de lo posible, el impacto en el desarrollo de las obras y procurar la salud y bienestar

de todos los colaboradores. Destaca el hecho de que, gracias a la estrategia de negocio de Fibra Plus, la operación no se puso en riesgo crítico, por lo que se conservó una caja sana en todo momento y no hubo necesidad de prescindir de algún empleado.

Las medidas tomadas abarcaron diferentes frentes, entre ellos: i) renegociar las condiciones de la deuda vigente; ii) atender las solicitudes de los clientes afectados; iii) disminuir o diferir diversos gastos de administración, y iv) eficientar el uso de los recursos destinados al desarrollo.

Con respecto al primer punto, se logró que Bancomext, con quien se tiene la mayor parte de la deuda, correspondiente a los activos industriales, difiriera el pago de capital de los créditos en el monto equivalente a los 6 meses que comprendieron de mayo a octubre del 2020, por lo que sólo se realizó el pago de intereses durante ese periodo. El efecto económico de esta acción fue un diferimiento de 579.3 mil dólares. También se aceptó la liberación del fondo de reserva de servicio de deuda que tenía el banco, por aproximadamente \$4.8 millones.

En cuanto al segundo punto, alrededor de 15 inquilinos de los activos en operación se acercaron a la Administración para solicitar apoyo en respuesta a la afectación del sector comercial e industrial. El monto de condonación, que fue compensado por un aumento en la vigencia de los contratos por un año adicional, tuvo un impacto del 0.13% del presupuesto anual. En tanto, el monto diferido representó el 7.6% del presupuesto anual, del cual, al cierre del 1T20, ya se ha recuperado el 71%. Con esto, la cobranza se colocó por encima del 98% y el impacto ocasionado por el COVID fue del 1.8% de los ingresos. Una de las negociaciones se dio con Cinépolis, en Autlán, a quien se les hizo un esquema de renta variable para los siguientes 36 meses, una negociación que puede resultar en un beneficio para Fibra Plus en el mediano plazo. A pesar de lo anterior, los ingresos del año presentaron un crecimiento de +12.9% a/a, beneficiados por la apreciación del dólar frente al peso.

En el año se rentaron espacios estratégicamente importantes, tal es el caso de la segunda ancla más importante del centro comercial en Espacio Condesa, con uno de los supermercados de mayor renombre en México. Además, se lograron mantener más de 30 negociaciones en los diferentes activos y se estima que, para cuando sea la apertura de Espacio Condesa en su uso comercial (esperada para el 1S22), se encontrará una demanda y una economía más estable, bajo la nueva normalidad. Cabe mencionar que estos logros se realizaron en un entorno de ligero declive en el ritmo de absorción, causado principalmente por el repunte de la contingencia sanitaria. Diversas marcas difirieron sus planes de expansión hasta el 2021, mostrándose más cautelosos en cuanto a la ubicación del activo. En este sentido, algunos clientes solicitaron rescindir su contrato, representando el 3.4% del ABR firmado. La Administración mantiene negociaciones con estos clientes para llegar a un acuerdo en beneficio de ambas partes y procurará, en la medida de lo posible, preservar la rentabilidad y buena relación con los mismos.

Asimismo, se planteó una ruta crítica para afectar en lo menos posible los tiempos de las obras, manteniendo un ritmo estable en el desarrollo de Espacio Condesa, que muestra un avance de obra cercano al 75% en el centro comercial y el cual pasó de un avance en la comercialización del 59% del área rentable al cierre del 2019 a cerca del 79% (67% firmada y un 12% en negociación) del área rentable al cierre del 2020.

Como tercer punto, la Administración también tomó medidas para reducir los gastos, entre ellas: i) eliminar cuentas por contingencias; ii) postergar gastos por reclutamiento; iii) descartar cuotas y suscripciones; iv) eliminar gastos de viaje; v) reducir capacitación del personal, y vi) postergar bonos y compensaciones a empleados. El efecto financiero de estas medidas fue un ahorro del 28% con respecto al presupuesto anual del Fideicomiso, lo que aunado al aplazamiento del pago de deuda menos el ingreso no cobrado por diferimiento a inquilinos, resultó en una utilidad neta 116% superior a la utilidad neta presupuestada para el año.

Cabe mencionar que el 2020 fue un año de importantes retos en cuanto a la adquisición de nuevos créditos, debido a la cautela de los bancos para invertir su liquidez; sin embargo, se logró la firma de un crédito por \$300 millones de pesos con Bancrea, del cual se han dispuesto \$162.1 millones de pesos a la fecha.

Durante el 2020 no se realizaron nuevas adquisiciones, no obstante, como parte de su estrategia, Fibra Plus continúa en la búsqueda de oportunidades de negocio, así como alternativas de adquisiciones, fusiones y otras operaciones financieras que maximicen el valor en beneficio de sus tenedores y partes relacionadas.

#### **4. Otros Valores emitidos por el Fideicomiso**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Otros valores” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx); [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## 5. Documentos de Carácter Público.

El presente Prospecto y otros documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y a la Bolsa como parte de la solicitud de inscripción del Programa en el RNV pueden ser consultados en la página electrónica en la red mundial (Internet) de las Bolsas en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

Las páginas de Internet que aquí se mencionan no forman parte de este Prospecto, de los Suplementos o de los Avisos y por esta razón no han sido revisadas por el Emisor.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha documentación y del presente Prospecto, solicitándolo por escrito a la atención de: Armelia Verónica Reyes Morelos, con dirección en Avenida Santa Fe número 498, Piso 3, Lomas de Santa Fe, Contadero, C.P. 05348, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México teléfono: +52 (55) 7588 0250, correo electrónico: [relacionconinversionistas@fibraplus.mx](mailto:relacionconinversionistas@fibraplus.mx) o igualmente en nuestra página electrónica de Internet que es [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

Asimismo, los inversionistas podrán solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas del Representante Común ubicadas en Plaza Campos Elíseos Uno, Calz. Mariano Escobedo #595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México, México, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia al teléfono (55) 5063-3978 y/o a los correos electrónicos [mjimenezlabora@cibanco.com](mailto:mjimenezlabora@cibanco.com); [repcomun@cibanco.com](mailto:repcomun@cibanco.com).

## II. EL PROGRAMA

### 1. Características del Programa

El Programa de CBFs con carácter revolvente a que se refiere este Prospecto ha sido estructurado bajo un esquema en el que podrán realizarse una o varias Emisiones, simultáneas o sucesivas, con características de colocación distintas. Cada Emisión de CBFs que se realice al amparo del presente Programa contará con sus propias características según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes.

Los CBFs emitidos conforme al Programa podrán denominarse en Pesos, UDIs, Dólares o Euros. El monto de la Emisión, el precio, la denominación, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable, la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los CBFs de cada Emisión, serán determinados por el Emisor y el o los intermediarios colocadores para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes.

FPLUS podrá emitir, ofrecer y colocar una o más series de CBFs al amparo del presente Programa, de manera simultánea o sucesiva, hasta por el monto total autorizado del Programa con carácter revolvente.

Los CBFs se registrarán e interpretarán de conformidad con las leyes federales aplicables en los Estados Unidos Mexicanos. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de CBFs, los Tenedores, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México para cualquier controversia.

El establecimiento del Programa y sus características generales, la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles, y la oferta pública y colocación de los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Prospecto, fueron aprobadas mediante asamblea general ordinaria de tenedores de los CBFIs, de fecha 28 de abril de 2023, en la cual estuvieron reunidos el 87.09% de los tenedores y las resoluciones fueron aprobadas con un 86.25% de votos a favor de los Tenedores presentes.

La CNBV, mediante oficio No. 153/5567/2023, de fecha 23 de octubre de 2023, autorizó y la inscripción preventiva de los CBFIs que se emitan conforme al Programa en el RNV.

**Número de fideicomiso y datos relativos al Fideicomiso Emisor:** Contrato de fideicomiso irrevocable F/1110 de fecha 13 de julio de 2016, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

**Fiduciario:** Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso (el "Fiduciario").

**Fideicomitente:** NFD, S.A. de C.V. (el "Fideicomitente").

**Fideicomitente Adherente:** Significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá, para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo de un fideicomitente adherente.

**Administrador:** Fibra Plus Management, S.C.

**Fideicomisarios:** (i) los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fideicomiso, representados por el representante común del

Fideicomiso, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, (ii) el Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso, (iii) cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el derecho de reversión y otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

**Patrimonio del Fideicomiso:**

El patrimonio del fideicomiso se integra principalmente con: (i) la Aportación Inicial (según dicho término se define en el Fideicomiso); (ii) los Activos Iniciales, (iii) cualquier bien o derecho aportado de manera adicional o futura de conformidad con la Cláusula 2.4 del Fideicomiso; (iv) la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos; (v) los recursos derivados de la emisión de CBFIs; (vi) las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; (vii) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los recursos derivados de la emisión de los CBFIs o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera emisión de los CBFIs y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos; (viii) las Inversiones Permitidas (según dicho término se define en el Fideicomiso) y, en su caso, con sus productos; (ix) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las cuentas del Fideicomiso, en su caso; (x) los recursos que se obtengan de emisiones futuras de los CBFIs; (xi) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (xii) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento; (xiii) los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las entidades o vehículos auxiliares que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario siempre y cuando no sea violatorio de lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; (xiv) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refieren las fracciones anteriores; (xv) los recursos derivados de cualquier préstamo o crédito que contrate el Fiduciario en cumplimiento de los fines del Fideicomiso; y (xvi) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida (el "Patrimonio del Fideicomiso").

**Características relevantes del Patrimonio del Fideicomiso:**

Al 30 de junio de 2023 el patrimonio controlador del Fideicomiso era de \$10,488,055,000 (diez mil millones cuatrocientos ochenta y ocho mil cincuenta y cinco pesos 00/100 M.N.). Nuestra cartera consiste en un total de 58 proyectos con un Área Bruta Rentable (ABR) de 645,445 m<sup>2</sup>, de los cuales, 3 proyectos se encuentran en desarrollo, 5 en diseño y espera de financiamiento, 46 en operación y 4 en proceso de estabilización. Todos los proyectos, una vez finalizado el desarrollo, estarán destinados al arrendamiento en diversos sectores inmobiliarios: comercial, oficinas, industrial, educación y vivienda en renta. Se resalta la diversificación geográfica y sectorial de nuestro portafolio, que actualmente se compone por 25 activos comerciales, 13 industriales, 6 educativos, 12 en oficinas y 2



en vivienda en renta. Estos inmuebles se encuentran en 20 estados de la República Mexicana. En donde el 18% se encuentra en la CDMX, el 15% en el Estado de México, el 12% en Sonora, el 8% en Baja California, el 6% en Jalisco y el 41% restante en los otros 15 estados del país.

- Seguros:** Todos los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, están amparados por pólizas de seguro de responsabilidad civil y daños, y los términos de dichas pólizas son similares a los de las pólizas mantenidas por otros participantes en el mismo segmento inmobiliario. Adicionalmente, los Activos cuentan con una cobertura de seguro de responsabilidad civil, daños a bienes, interrupción de negocios y otros riesgos.
- Clave de pizarra:** "FPLUS".
- Tipo de oferta:** Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa materia del presente Prospecto serán objeto de oferta pública. El tipo de oferta pública será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, los Avisos y los Suplementos correspondientes.
- Tipo de valor:** Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo.
- Denominación:** Los CBFs podrán estar denominados en Pesos, UDIs, Dólares o Euros, según se determine para cada Emisión en el Suplemento, Avisos y Títulos correspondientes.
- Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:** Hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, Dólares o Euros, con carácter revolvente.
- Monto por Emisión:** El monto de cada Emisión será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, los Avisos y/o los Suplementos correspondientes, según sea el caso. El saldo insoluto de principal de todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa no podrá exceder del Monto Total Autorizado del Programa.
- Sobreasignación:** Según se determine en los documentos de cada Emisión, el Emisor tendrá el derecho, mas no la obligación de establecer una opción de sobreasignación para colocar CBFs adicionales a los originalmente ofertados, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva al amparo del Programa. Los términos de la opción de sobreasignación se darán a conocer en el Aviso y Suplemento de cada Emisión, según corresponda.
- Precio de colocación:** El precio de colocación de los CBFs se determinará para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes.
- Vigencia del Programa:** El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva del Programa en el RNV, emitido por la CNBV, plazo durante el cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado del Programa.

<b>Valor nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	El valor nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, en el entendido que será un múltiplo de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs, Dólares o Euros.
<b>Plazo de vigencia de cada Emisión:</b>	El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, los Avisos y en el Suplemento correspondientes. Los Certificados Bursátiles podrán tener una vigencia mínima de 1 año y una vigencia máxima de 30 años.
<b>Fecha de Emisión y fecha de liquidación:</b>	Serán determinadas para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes.
<b>Tasa de interés:</b>	Los Certificados Bursátiles devengarán intereses desde la fecha de su Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijará para cada Emisión y se indicará en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso.
<b>Intereses moratorios:</b>	En su caso, los intereses moratorios que puedan devengar los Certificados Bursátiles se indicarán en el Título, Aviso y Suplemento respectivo, según sea el caso.
<b>Fechas de pago de intereses:</b>	Los intereses devengados por los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se indique para cada Emisión en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.
<b>Lugar y forma de pago de principal e intereses:</b>	El monto de principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día que se determine en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondiente mediante transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, de conformidad con el procedimiento establecido para dichos efectos en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso. La cantidad que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser pagada en el domicilio del Emisor, en las oficinas del Representante Común, o en el domicilio que se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso.
<b>Amortización:</b>	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso.
<b>Amortización anticipada:</b>	En su caso, la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles podrá llevarse a cabo total o parcialmente en la manera en que se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento respectivos, según sea el caso.

**Vencimiento Anticipado:** Los Certificados Bursátiles podrán o no darse por vencidos de forma anticipada, de acuerdo con lo que se establezca en el Título, los Avisos y el Suplemento respectivos.

**Garantía:** Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa podrán constituir deuda quirografaria del Emisor o contar con garantías reales o personales, según se determine para cada Emisión, en los términos y condiciones que el Emisor determine, de acuerdo con lo que se establezca en el Título, los Avisos y el Suplemento respectivos.

Previo a cada emisión de Certificados Bursátiles, se presentará una nueva opinión legal suscrita por el abogado independiente del Emisor, en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II, de la LMV; en la que, entre otros de manera enunciativa más no limitativa, opine sobre el título y, en su caso, sobre la garantía, y/o cualquier contrato o documento que se celebre en relación con la emisión.

**Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor:** El Emisor no asume obligación de dar frente a los Tenedores distinta al pago del principal de los Certificados Bursátiles y los intereses devengados respecto de los mismos.

Para cada Emisión de Certificados Bursátiles se establecerá, como mínimo, la obligación del Emisor de entregar a la CNBV y a la BMV la información necesaria de conformidad con lo previsto en la legislación vigente y en el Reglamento Interior de la propia Bolsa y, en lo particular, de proporcionar a la Bolsa, en lo conducente, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del citado Reglamento, así como la obligación de dar su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las sanciones a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en dicho ordenamiento. Asimismo, se deberá señalar la obligación del Emisor de designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información y hacerlo del conocimiento de la CNBV y la BMV.

Los Certificados Bursátiles estarán sujetos a las obligaciones de hacer y no hacer adicionales a cargo del Emisor que al efecto se determinen en el Título, Aviso y Suplemento respectivo.

**Calificación otorgada a las Emisiones:** Cada Emisión será calificada por, al menos, una agencia calificadora legalmente autorizada para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles se especificarán en el Suplemento y los Avisos correspondientes.

**Depositario:** Indeval.

**Posibles adquirentes:** Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**Intermediario Colocador:** Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México o cualquier otra casa de bolsa autorizada por el Emisor para actuar como

intermediario colocador, según lo determine el Emisor para la Emisión correspondiente.

**Representante Común:** CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple o cualquier otra institución de crédito o casa de bolsa autorizada por el Emisor para actuar como representante común de cada Emisión, según se determine en Título, los Avisos y el Suplemento respectivos, según sea el caso.

**Legislación:** Los Certificados Bursátiles serán regidos por, e interpretados conforme a, la legislación mexicana aplicable.

**Régimen Fiscal:** La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Prospecto, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la LISR vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la LISR vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de cualquier Emisión realizada al amparo del mismo.

**Emisiones:** Cada Emisión de CBFs que se realice al amparo del Programa contará con sus propias características. El monto total de la Emisión, la denominación, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable, la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los CBFs de cada Emisión, serán determinados por el Emisor y el o los intermediarios colocadores para cada Emisión.

**Suplementos:** El monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), y la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el o los Intermediarios Colocadores respectivo y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento respectivo.

**Títulos:** Cada Emisión se documentará mediante uno o varios Títulos que se depositarán en Indeval.

**Aumento en el número de Certificados Bursátiles:** El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de una Emisión. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de la Emisión que corresponda (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso, el precio de colocación y, según sea el caso, la primera fecha de pago de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles

originalmente emitidos para realizar la Emisión de los Certificados Bursátiles adicionales.

- Fuente de los recursos necesarios para pagar los Certificados Bursátiles:** La fuente de los recursos necesarios para pagar los Certificados Bursátiles será determinada para cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Suplemento, y en Títulos correspondientes.
- Forma de colocación:** El mecanismo de colocación, proceso de asignación y otras características para la colocación de los Certificados Bursátiles, serán descritas en los Avisos y el Suplemento correspondientes.
- Mecanismo de asignación:** Se determinará para cada Emisión en el Suplemento y avisos correspondientes, en el entendido que los CBFs podrán colocarse mediante el mecanismo de cierre tradicional o discrecional, según se defina en el Suplemento y Avisos correspondiente.
- Destino de los recursos:** El destino de los recursos derivados de cada una de las Emisiones a ser realizadas al amparo del Programa será descrito en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.
- Recursos netos:** El monto de los recursos netos que se obtenga por la colocación de los CBFs de cada Emisión se revelará en el Suplemento y Títulos correspondientes.
- Recompra de los CBFs:** El Emisor podrá llevar a cabo, considerando entre otros factores, su situación financiera, las condiciones del mercado, así como la liquidez que mantenga, operaciones de recompra de los CBFs, emitidos al amparo del Programa, de conformidad con lo que se indique en el Aviso, Suplemento, según sea el caso, y Título correspondientes. Las recompras se harán en igualdad de condiciones para todos los tenedores.
- Recolocación de los CBFs:** El Emisor podrá recolocar los CBFs recomprados en cualquier momento, siguiendo la mecánica que se indique en el Aviso o Suplemento, según sea el caso, y Título correspondientes, en el entendido que la recolocación se realizará en igualdad de condiciones para todos los tenedores.
- Derechos que confieren a los Tenedores:** Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por el Emisor, en los términos descritos en este Prospecto, o Suplemento, según sea el caso, y el Título respectivos, desde la fecha de su Emisión hasta la fecha de amortización total.

## **2. Destino de los Fondos**

El destino de los recursos de cada una de las Emisiones será determinado para cada Emisión en el Suplemento correspondiente.

### **3. Plan de Distribución**

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México quién actuará como intermediario colocador y ofrecerá los CBFs que se emitan al amparo del programa bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento y contrato de colocación que correspondan.

En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador celebrará contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los CBFs.

Los CBFs emitidos al amparo del Programa serán colocados por el Intermediario Colocador conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. También podrán colocarse con inversionistas calificados, de banca patrimonial o inversionistas extranjeros que participen en el mercado mexicano y cualquier otro inversionista que su régimen de inversión lo permita.

Para efectuar colocaciones de CBFs, el Emisor podrá, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

En su caso, los certificados podrán distribuirse, además, en mercados distintos al mercado mexicano.

Para cada Emisión, el Suplemento y Avisos respectivos establecerán el mecanismo de colocación y asignación de los CBFs.

Los CBFs se colocarán a través de oferta pública utilizando el método de asignación directa.

Para la asignación de los CBFs no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, salvo por lo que indique el régimen de inversión de cada uno de ellos. Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de cierre de libro. La asignación de los CBFs se llevará a cabo a discreción del Emisor, para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación de inversionistas que ofrezcan la adquisición de mayor número de CBFs, entre otros. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para el cierre del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Emisor y del Intermediario Colocador.

Todos los posibles inversionistas que participen en dicha colocación, participarán en igualdad de condiciones y la asignación de los CBFs se realizará en cumplimiento con los lineamientos establecidos en los documentos previamente autorizados por la CNBV. Para las Emisiones, los términos y condiciones para colocar los CBFs se darán a conocer a través del Suplemento respectivo.

El Intermediario Colocador mantiene relaciones de negocios con el Emisor y le podrá prestar diversos servicios, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como intermediario colocador por la colocación de los CBFs). El Intermediario Colocador considera que su actuación como intermediario colocador en las Emisiones no representan ni resultan en conflicto de interés alguno.

Cualquier persona, incluyendo partes relacionadas del Intermediario Colocador, que desee invertir en los CBFs que se emitan al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir dichos Certificados, salvo que su perfil de inversión no lo permita.

#### 4. Gastos relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con el Programa fueron cubiertos con recursos propios del Emisor. Los principales gastos a los cuales, en caso de ser aplicable, debe sumarse el IVA correspondiente, se desglosan de la siguiente manera:

	<b>Concepto</b>	<u>Monto en Pesos sin IVA</u>	<u>Monto con IVA</u>
1.	Estudio y trámite CNBV	\$28,738.00*	\$28,738.00*
2.	Honorarios del asesor legal – Galicia Abogados, S.C.	\$300,000.00	\$348,000.00
3.	Honorarios de Auditores externos - Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited	\$255,000.00	\$295,800.00
	<b>Total</b>	\$583,738.00	\$672,538.00

\*Esta cantidad no causa el IVA.

Los gastos relacionados con cada una de las Emisiones al amparo del Programa y la forma en que serán cubiertos serán informados en el Suplemento correspondiente.



## **5. Estructura de Capital**

La estructura de pasivos y capital del Emisor y el efecto generado por las Emisiones serán descritos en el Suplemento correspondiente.

## 6. Funciones del Representante Común

El Emisor ha designado como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos de los artículos 64 fracción XIII, 68 y 69 de la LMV a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quien ha aceptado la designación y se ha obligado a su fiel desempeño.

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) el Título correspondiente, (ii) los artículos 68 y 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, y en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los artículos 65, 68 y demás aplicables de la Circular Única.

El Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores en forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás leyes aplicables, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el Título correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título correspondiente, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme lo dispuesto en los incisos (v), (vi), (vii) y (viii) de la sección "Facultades y Reglas de Instalación de las Asambleas de Tenedores" del presente Prospecto (la "Mayoría de los Certificados Bursátiles"), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (i) suscribir el título correspondiente;
- (ii) la facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de la Emisión de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el título correspondiente;
- (iii) convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor;
- (iv) firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- (v) ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, incluyendo sin limitar, la facultad de contratar un auditor, cuando a su juicio se requiera;
- (vi) calcular y publicar la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles, así como el monto de principal e intereses a pagar en la fecha de vencimiento;
- (vii) actuar frente al Emisor o ante cualquier autoridad competente como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles;
- (viii) vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del título que documente la Emisión;
- (ix) publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guardan los Certificados Bursátiles, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante

Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial;

(x) solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones;

(xi) informar a la CNBV, a la Bolsa, y al Indeval, a través de los medios que éstos determinen en cuanto se tenga conocimiento de una causa de vencimiento anticipado, señalado en el título correspondiente, y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles.

(xii) por instrucciones de la asamblea de Tenedores o, de así considerarlo conveniente el Representante Común, subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el título correspondiente; y

(xiii) en general, ejercer todas las funciones y facultades, así como cumplir con todas las obligaciones a su cargo en términos del título que documente la Emisión correspondiente, la LMV, la LGTOC, la Circular Única, y de los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en términos del Título correspondiente o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores.

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información y documentación que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título correspondiente (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa y demás obligaciones del Emisor que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier personas que les preste servicios al Emisor con relación a los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a dichos terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos que razonablemente solicite para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido que, el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido además que, los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma, así como de realizar visitas o revisiones al Emisor una vez al año, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, no interfiera con las operaciones del Emisor y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 días de anticipación.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las personas que suscriban los documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título correspondiente, en el entendido que en caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación realizada

por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate (en cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley Federal del Trabajo) a terceros especializados, con cargo a los Tenedores, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el título y en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores. En caso de que la asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables, en el entendido que si la asamblea de Tenedores aprueba la contratación pero los Tenedores no anticipan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados tales como auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

El Representante Común no será responsable por actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las demás personas que suscriban los documentos base de la Emisión. Asimismo, el Representante Común será liberado de cualquier responsabilidad derivada de la verificación del cumplimiento en tiempo y forma por parte del Emisor de las obligaciones establecidas a su cargo en el Título correspondiente, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, si ha actuado de buena fe y conforme a la legislación aplicable.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que, en su caso, llegue a proporcionarle el Emisor y demás personas que suscriban los documentos de la Emisión y presten servicios a éstos, tales como avalúos, Estados Financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por si o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título correspondiente o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.

## **7. Facultades y reglas de instalación de la Asamblea de Tenedores**

(a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título correspondiente, de la LMV y, en lo no previsto o conducente, por la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) La asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común, cuando la ley lo requiera o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, por lo menos 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a petición del Emisor, especificando en su petición los puntos que deberán ser discutidos en la asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, un juez de primera instancia del domicilio del Emisor a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(c) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día, salvo que esté representado el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(d) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que al efecto expida Indeval, así como el listado de titulares que, en su caso, emita la entidad financiera correspondiente en el cual se indique el número de Certificados Bursátiles de los cuales es titular el Tenedor de que se trate, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea mediante apoderado (con facultades suficientes o carta poder firmada ante dos testigos).

(e) Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en la dirección que se señale en la convocatoria correspondiente en el domicilio social del Emisor.

(f) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (h) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

(g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (h) siguiente, habrá quórum de instalación con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles presentes y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

(h) Se requerirá que estén representados en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos computables en dicha asamblea, en los siguientes casos:

- (1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya;
- (2) cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con cualesquiera de sus obligaciones contenidas en el Título correspondiente;
- (3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses conforme al Título correspondiente; o
- (4) cuando se trate de declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Cuando se pretenda realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, (i) para salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título correspondiente, (ii) para corregir o adicionar cualquier disposición del Título correspondiente que resulte incongruente con el resto del mismo, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del Título correspondiente, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común, no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En cualquier caso, si dichas modificaciones impactan el Título correspondiente, el Representante Común deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del Título correspondiente ante Indeval, debiendo informar a Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado. Dicho aviso deberá indicar (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente, y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al Título correspondiente, con la precisión de que las mismas no afectan, modifican o limitan los derechos de los Tenedores. Los Tenedores, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles aceptan y facultan al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

(i) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (h) (1), (2) y (3) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes; si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar el asunto mencionado en el inciso (h) (4) anterior, se requerirá que estén presentes en la asamblea de Tenedores, cuando menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mayoría de los presentes.

(j) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido en el mercado. Dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en las asambleas de Tenedores previstas en el Título correspondiente.

(k) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los

Tenedores, quienes tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(l) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación.

(m) Las asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común y en ellas los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

(n) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

(o) Una vez que se declare instalada la asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Se considerará que los Tenedores que se retiren, o que no concurran a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos de la Ley Aplicable, se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos que se traten. Lo anterior será sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220, último párrafo y 223, fracción I, de la LGTOC.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título correspondiente o de la Legislación Aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores, incluyendo los ausentes y disidentes.

Nada de lo contenido limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220, último párrafo y 223, fracción I, de la LGTOC.

## 8. Nombres de Personas con Participación Relevante

<u>PARTICIPANTE</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>PRINCIPAL PAPEL A DESEMPEÑAR EN LA EMISIÓN</u>
	Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, exclusivamente como fiduciario del fideicomiso número F/1110	Emisor
<b>FIBRA+PLUS</b>	NFD, S.A. de C.V.	Fideicomitente
<b>FIBRA+PLUS</b>	Fibra Plus Management, S.C.	Asesor y Administrador
	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	Intermediario Colocador
	Galicia Abogados, S.C.	Asesor Legal del Emisor
	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Representante Común
	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited	Auditores Externos

Las personas que participan en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto serán señaladas en el Suplemento respectivo.

Este Prospecto y otra información del Emisor podrá ser consultada en la BMV, en sus oficinas o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) en la página de Internet de la CNBV: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) así como en la siguiente página de internet de FPLUS: [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

Copias de este Prospecto se encuentran a disposición de los inversionistas en la dirección mencionada anteriormente, atención: Armelia Verónica Reyes Morelos, responsable del área de relaciones con inversionistas del Emisor, con domicilio en Av. Santa Fe no. 498 Oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México, con número de teléfono (55) 7588-0250 o al correo [armelia.reyes@fibraplus.mx](mailto:armelia.reyes@fibraplus.mx). Nuestra oficina principal está situada en Av. Santa Fe no. 498 Oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México. Nuestro número de teléfono es (55) 7588-0250 y sitio web [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

La versión electrónica del presente Prospecto podrá ser consultada en cualquiera de las siguientes páginas de internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

*l*



La información sobre FPLUS contenida en dicha página de internet no es parte ni objeto de este Prospecto, ni de ningún otro documento utilizado por FPLUS en relación con cualquier oferta pública de valores.

Ninguno de los expertos o asesores mencionados (distintos del Emisor) son propietarios de acciones del Emisor y no tienen interés económico directo o indirecto alguno en el mismo.

### **III. EL FIDEICOMISO**

#### **1. Historia y Desarrollo del Fideicomiso**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Historia y desarrollo del Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

#### **2. Descripción del negocio**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Descripción del negocio” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

##### **2.1. Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

##### **2.2. Patentes, licencias, marcas y otros contratos**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Patentes, licencias, marcas y otros contratos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

##### **2.3. Principales clientes**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Principales clientes” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

##### **2.4. Legislación aplicable régimen fiscal**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Legislación aplicable y régimen fiscal” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **2.5. Recursos humanos**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Recursos humanos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **2.6. Desempeño ambiental**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Desempeño ambiental” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **2.7. Información de mercado**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Información de mercado” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **2.8. Estructura de administración**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Estructura de administración” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **2.9. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Procesos judiciales, administrativos o arbitrales” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **2.10. Derechos que confieren los CBFs**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **2.11. Distribuciones**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Distribuciones” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las

páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **3. Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso**

#### **3.1. Evolución de los activos del Fideicomiso**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Evolución de los activos del Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

#### **3.2. Desempeño de los activos del Fideicomiso**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Desempeño de los activos del Fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

#### **3.3. Cumplimiento del plan de negocios, calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Plan de negocios, calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **4. Contratos y acuerdos relevantes**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Contratos y acuerdos relevantes” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **5. Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **6. Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **7. Auditores externos del fideicomiso**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Auditores externos del fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **8. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **9. Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección EL FIDEICOMISO – “Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **IV. LA ADMINISTRACIÓN**

### **1. Auditores externos**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección LA ADMINISTRACIÓN – “Auditores externos” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **2. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección LA ADMINISTRACIÓN – “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **3. Administradores y tenedores de los certificados**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección LA ADMINISTRACIÓN – “Administradores y tenedores de los certificados” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **4. Estatutos sociales y otros convenios**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección LA ADMINISTRACIÓN – “Estatutos sociales y otros convenios” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

## **V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO**

### **1. Información financiera seleccionada del Fideicomiso**

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Información financiera seleccionada del fideicomiso” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **2. Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación**

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **3. Información de créditos relevantes del Fideicomiso**

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Información de créditos relevantes del fideicomiso” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **4. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación**

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

#### **(a) Resultados de operación del Fideicomiso**

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Resultados de operación del fideicomiso” del Reporte Anual con

información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

**(b) Situación financiera, liquidez y recursos de capital del Fideicomiso**

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

**(c) Control Interno del Fideicomiso**

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Control interno del fideicomiso” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

**5. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del Fideicomiso**

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (ii) la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – “Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso” del Reporte Anual con información financiera del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).



## **VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA**

### **1. Información financiera seleccionada de la administración interna**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA – “Información financiera seleccionada de la administración interna” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **2. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación de la administración interna**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA – “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación de la administración interna” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **3. Resultados de la operación de la administración interna**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA – “Resultados de la operación de la administración interna” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

### **4. Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna**

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA – “Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna” del Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).

**VII. ACONTECIMIENTOS RECIENTES**

A esta fecha no hay acontecimientos recientes que no hayan sido divulgados.

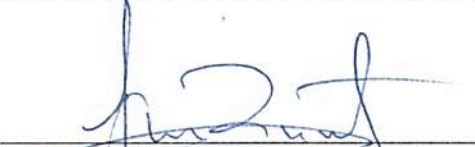
**VIII. PERSONAS RESPONSABLES**



**FIDUCIARIO EMISOR**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria,  
como fiduciario del fideicomiso número F/1110**



---

Por: Luis Octavio Ramírez Cortés  
Cargo: Delegado Fiduciario

## INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada, en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos del Programa y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada, está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFs materia del Programa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

### **Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México**



---

Por: Martha Alicia Marrón Sandoval  
Cargo: Apoderado




---

Por: Eva del Carmen Leurette Barbosa  
Cargo: Apoderado

## FIDEICOMITENTE


Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos, en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

### NFD, S.A. de C.V.



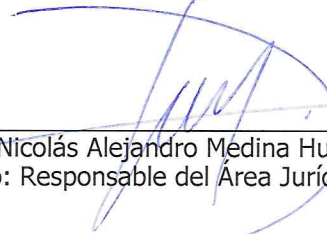
---

Por: Concepción Maribel Cruz Cruz  
Cargo: Director General



---

Por: Alejandro Raúl Blasco Ruíz  
Cargo: Director de Finanzas



---

Por: Nicolás Alejandro Medina Huerta  
Cargo: Responsable del Área Jurídica <sup>1</sup>


---

<sup>1</sup> Realiza funciones equivalentes a la de un Director Jurídico.

## ADMINISTRADOR


Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos, en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

### Fibra Plus Management, S.C.




---

Por: Rodrigo González Zerbi  
Cargo: Director General



---

Por: Alejandro Raúl Blasco Ruíz  
Cargo: Director de Finanzas



---

Por: Nicolás Alejandro Medina Huerta  
Cargo: Responsable del Área Jurídica<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Realiza funciones equivalentes a la de un Director Jurídico.

## REPRESENTANTE COMÚN

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores aportados al Fideicomiso, contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Por: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Apoderado



Por: Gerardo Ibarrola Samaniego  
Cargo: Apoderado



Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso Número F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y los estados consolidados de resultados y, otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo que le son relativos por los años que terminaron en esas fechas, que se incorporan por referencia al presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2022 (en relación con los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020), de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Prospecto y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría y revisión realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información del Fideicomiso Número F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros del Fideicomiso Número F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria), señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

Atentamente,  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



---

C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Representante Legal



---

C.P.C. Francisco Javier Pineda Martínez  
Auditor externo



**ASESOR LEGAL INDEPENDIENTE**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Galicia Abogados, S.C.**



Maurice Berkman Baksht  
Socio

**IX. ANEXOS**

**1. Estados Financieros**

**2. Opinión Legal**

**3. Contrato de Fideicomiso**

**4. [Primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso](#)**

**LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRAL DEL MISMO.**

## 1. ESTADOS FINANCIEROS

Se incorpora por referencia los siguientes documentos correspondientes a este anexo (i) los Estados Financieros del Emisor por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 contenidos en el Reporte Anual que fue presentado a la CNBV y la BMV el 2 de mayo de 2023, (ii) el Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al segundo trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, y (iii) la posición en instrumentos financieros derivados por los últimos 3 ejercicios y por el segundo trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y la BMV el 25 de julio de 2023, el 29 de abril de 2022 y el 30 de abril de 2021, respectivamente, mismos que están disponibles en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)

**2. OPINIÓN LEGAL**





CDMX  
T. +52 (55) 5540 9200  
MTV  
T. +52 (81) 9689 9030  
[galicia.com.mx](http://galicia.com.mx)

Torre del Bosque  
Blvd. Manuel Ávila Camacho #24, piso 7  
Lomas de Chapultepec  
11000, Ciudad de México

Torre Sofía  
Av. Ricardo Margáin #440  
Desp. 901, Valle del Campestre  
66265, San Pedro Garza García, NL

9 de octubre de 2023

Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisoras  
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7  
Colonia Guadalupe Inn  
C.P. 01020, Ciudad de México

Estimados señores:

Hago referencia a la solicitud presentada por Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria (el "Fiduciario Emisor"), exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/1110 (según dicho término se define más adelante), celebrado con NFD, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente (el "Fideicomitente"), y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común (el "Representante Común") ante esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") para la autorización de **(i)** la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores bajo la modalidad de programa de colocación de los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo, con carácter revolvente (los "Certificados Bursátiles") por un monto de hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión, dólares de los Estados Unidos de América, o Euros (el "Programa"), **(ii)** la publicación y difusión del prospecto del Programa, y **(iii)** la oferta pública de la totalidad de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa.

He revisado la documentación e información legal del Fiduciario Emisor que se señala más adelante a efecto de rendir una opinión legal de conformidad con lo previsto por la fracción IV del Artículo 85 y la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), así como por el inciso (h) de la fracción I del Artículo 2 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas (las "Disposiciones").

Para efectos de la presente opinión, he revisado los siguientes documentos:

**(1) Constitutiva y Estatutos Sociales – Fiduciario Emisor.** Copias certificadas de **(i)** la escritura pública número 14,329, de fecha 23 de mayo de 2002, otorgada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, titular de la Notaría Pública número 211 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 293658 de fecha 19 de septiembre de 2002, por medio de la cual se hace constar la constitución del Fiduciario Emisor, **(ii)** la escritura pública número

121,527 de fecha 20 de junio de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo García Villegas, titular de la Notaría Pública número 15 de la Ciudad de México, por medio de la cual se hace constar la compulsión de estatutos sociales del Fiduciario Emisor, y **(iii)** la escritura pública número 143,452 de fecha 12 de diciembre de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo Garduño García Villalobos, titular de la Notaría Pública número 135 de la Ciudad de México, actuando en el protocolo de la Notaría Pública número 211 de la misma entidad, por convenio de asociación con su titular, el licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 293658-1, en la fecha 12 de marzo de 2020, por medio de la cual se hace constar la reforma parcial a los estatutos sociales del Fiduciario Emisor, las cuales me fueron proporcionadas por el Fiduciario Emisor para mi revisión y el Fiduciario Emisor me confirmó que, a esta fecha, dichos estatutos sociales están vigentes y no han sido modificados.

**(2) Poderes – Fiduciario Emisor.** Copia certificada de la escritura pública número 98,988 de fecha 10 de marzo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, titular de la Notaría Pública número 140 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 293658 de fecha 12 de mayo de 2015, la cual contiene, entre otros, el nombramiento de delegados fiduciarios y otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, para actos de administración, para actos de dominio y para suscribir títulos de crédito, en favor de Ricardo Martínez de la Cruz y Luis Octavio Ramírez Cortés para ser ejercidos de manera individual (los "Apoderados del Fiduciario Emisor"), la cual me fue proporcionada por el Fiduciario Emisor para mi revisión y el Fiduciario Emisor me confirmó que, a esta fecha, dichos poderes están vigentes y no han sido revocados.

**(3) Constitutiva y Estatutos Sociales – Fideicomitente.** Copia certificada de la escritura pública número 15,130 de fecha 4 de abril de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la notaría pública número 247 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 555370-1 con fecha 30 de mayo de 2016, en la cual se hace constar la constitución de NFD, S.A. de C.V.

**(4) Poderes – Fideicomitente.** Copia certificada de la escritura pública número 15,131 de fecha 4 de abril de 2016, otorgado ante la fe del licenciado Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la notaría pública número 247 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 555370-1 con fecha 4 de julio de 2016, la cual contiene, entre otros, el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, en favor de Gustavo Felipe Tomé Velázquez (el "Apoderado del Fideicomitente").

**(5) Constitutiva y Estatutos Sociales – Administrador.** Copia certificada de la escritura pública número 15,747 de fecha 3 de agosto de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Dávila Rebollar, titular de la notaría pública número 235 de la Ciudad de México, actuando como suplente de Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la notaría pública número 247, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio electrónico número 121424 con fecha 21 de septiembre de 2016 en la cual se hace constar la constitución de Fibra Plus Management, S.C. (el "Administrador").

**(6) Poderes – Administrador.** Copia certificada de la escritura pública número 15,747 de fecha 3 de agosto de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Dávila Rebollar, titular de la notaría pública número 235 de la Ciudad de México, actuando como suplente de Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la notaría pública número 247, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio electrónico número 121424 con fecha 21 de septiembre de 2016, la cual contiene, entre otros, el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, en favor de Gustavo Felipe Tomé Velázquez y Rodrigo González Zerbi (los "Apoderados del Administrador").

**(7) Constitutiva y Estatutos Sociales – Representante Común.** Copias certificadas de (i) la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaría pública número 1 de la Ciudad de México, en donde se señala que la misma quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384,235 con fecha 25 de julio de 2008, en la cual se hace constar la constitución de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, (ii) la escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, en donde se señala que la misma quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo los folios mercantiles número 66,277 y 384,235 con fecha 23 de abril de 2014, en la cual se hace constar la fusión de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionante, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada, (iii) la escritura pública número 115,472, de fecha 21 de noviembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, en donde se señala que la misma quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384,235 con fecha 16 de enero de 2015, en la cual se hace constar la reforma integral de los estatutos sociales de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple y (iv) la escritura pública número 153,112, de fecha 2 de julio de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O´Farrill, titular de la notaría pública número 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la notaría pública número 21 de la que es titular el licenciado Joaquín Humberto Cáceres y Ferráez, en donde se señala que la misma quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo los folios mercantiles números 384,235-1 con fecha 24 de septiembre de 2020 y N-2020057754 el 30 de septiembre de 2020, en la cual se hace constar la fusión de EVCB, S.A. de C.V., como fusionada y el Representante Común, como fusionante, las cuales me fueron proporcionadas por el Representante Común para mi revisión y el Representante Común me confirmó que, a esta fecha, dichos estatutos sociales están vigentes y no han sido modificados.

**(8) Poderes – Representante Común.** Copia certificada de la escritura pública 180,022 de fecha 23 de mayo de 2022, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Agüero, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, la cual contiene un documento que señala que la misma quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384235-1 con fecha 2 de agosto de 2022, mediante la cual se hizo constar la protocolización del acta de asamblea general anual ordinaria de accionistas de fecha 29 de abril de 2022, en la cual se acordó, entre otros, el otorgamiento de poderes generales para actos de administración y para suscribir títulos de crédito otorgados por el Representante Común, para ser ejercidos por cualesquiera dos apoderados designados como "Apoderados A" o por un "Apoderado A" y un "Apoderado B". Los



poderes fueron otorgados y/o ratificados, entre otros, a favor de Salvador Arroyo Rodríguez, Mario Alberto Maciel Castro, Roberto Pérez Estrada, Fernando José Royo Díaz Rivera, Gustavo Adolfo Flores Revilla, Fernando Rafael García Cuéllar, Daniel Martín Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez, Raúl Morelos Meza, Oscar Manuel Herrejón Caballero, Jesús Hevelio Villegas Valderrain, Esteban Sadurni Fernández, Ana María Castro Velázquez, Fernando Uriel López de Jesús, Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz, Cristina Reus Medina, María del Carmen Robles Martínez Gómez, Patricia Flores Milchorena, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Gerardo Andrés Sainz González, Alonso Rojas Dingler y Carlos Flores Salinas como Apoderados "A" y Adrián Méndez Vázquez, Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Javier Cortés Hernández, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escajadillo del Castillo, Inés Rebeca Ruiz Ramirez, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, Alma América Martínez Dávila, María Montserrat Uriarte Carlin y Marco Ariel Álvarez Reyes, como Apoderados "B". Los Apoderados "A" y "B" mencionados en este párrafo serán en lo sucesivo referidos como los ("Apoderados del Representante Común"), la cual me fue proporcionada por el Representante Común para mi revisión y el Representante Común me confirmó que, a esta fecha, dichos poderes están vigentes y no han sido revocados.

**(9) Aprobación Corporativa.** Copia certificada del acta de la asamblea general ordinaria de tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "FPLUS 16", emitidos por el Fiduciario Emisor como fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/1110, celebrada con fecha el 28 de abril de 2023, en la cual estuvieron reunidos el 87.09% de tenedores, y por virtud de la cual se aprobó, con un 86.25% de votos a favor de los Tenedores presentes, entre otros, solicitar ante la CNBV la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores conforme a la modalidad de Programa, la oferta pública de la totalidad de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa, así como las emisiones de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa (la "Aprobación Corporativa").

**(10) Contrato de Fideicomiso.** (i) Original del contrato de fideicomiso irrevocable número F/1110 de fecha 13 de julio de 2016, celebrado entre el Fideicomitente, como fideicomitente, el Fiduciario Emisor, como fiduciario, y el Representante Común como representante común (el "Contrato de Fideicomiso Original"), y (ii) copia certificada de la escritura pública número 48,055 de fecha 14 de octubre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, titular de la Notaría Pública número 120 de la Ciudad de México, la cual contiene la ratificación del convenio modificatorio y de re-expresión del Contrato de Fideicomiso Original, inscrito en el Registro Único de Garantías Mobiliarias en la fecha 25 de octubre de 2016 (el "Convenio Modificatorio" y, junto con el Contrato de Fideicomiso Original, el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso").

**(11) Instrucción.** Original de la instrucción firmada por el Administrador de fecha 15 de septiembre de 2023, por virtud de la cual, se instruye al Fiduciario, entre otros, solicitar la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores y la realización de la oferta pública de los mismos (la "Instrucción").

Asimismo, he presumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier índole:

**i.** La autenticidad o legitimidad de las firmas y de los documentos que nos fueron proporcionados por el Fiduciario Emisor y el Representante Común para efectos de llevar a cabo nuestra revisión y rendir la presente opinión legal;

**ii.** La fidelidad y suficiencia de todos los documentos originales que nos fueron proporcionados para efecto de llevar a cabo nuestra revisión y rendir la presente opinión legal;

**iii.** Que, a la fecha de la presente opinión, los poderes otorgados a favor de los Apoderados del Fiduciario Emisor, el Apoderado del Fideicomitente, los Apoderados del Administrador, y los Apoderados del Representante Común a que se refieren las escrituras públicas mencionadas, respectivamente, en los incisos (2), (4), (6) y (8) anteriores, no han ni habrán sido revocados, modificados o limitados en forma alguna;

Con base en y considerando las presunciones anteriores y sujeto a las limitaciones y salvedades mencionadas más adelante, manifiesto a esa H. Comisión que, a la fecha de la presente opinión y a mi leal saber y entender:

**1.** Según se desprende de la escritura a que se refiere el punto (1) anterior, el Fiduciario Emisor se encuentra constituido y existe de conformidad con las leyes de México, y de conformidad con la legislación aplicable y con sus estatutos sociales vigentes, el Fiduciario Emisor tiene capacidad suficiente para llevar a cabo emisiones y ofertar públicamente en México los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa.

**2.** Según se desprende de la escritura a que se refiere el punto (3) anterior, el Fideicomitente se encuentra constituido y existe de conformidad con las leyes de México.

**3.** Según se desprende de la escritura a que se refiere el punto (4) anterior, los Apoderados del Fideicomitente cuentan con facultades suficientes para haber celebrado el Contrato de Fideicomiso y para afectar al patrimonio del Fideicomiso los bienes y derechos que forman parte del mismo conforme a sus términos y, los mismos existen de conformidad con lo establecido en los Documentos de Emisión (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso).

**4.** Según se desprende de la escritura a que se refiere el punto (5) anterior, el Administrador se encuentra constituido y existe de conformidad con las leyes de México.

**5.** Según se desprende de la escritura a que se refiere el punto (7) anterior, el Representante Común se encuentra constituido y existe de conformidad con las leyes de México.

**6.** El Contrato de Fideicomiso Original y el Convenio Modificatorio, fueron válidamente suscritos y las obligaciones que se crean son válidas y exigibles a partir de la fecha de firma, exclusivamente en contra del patrimonio del Fideicomiso en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**7.** Que, salvo el Convenio Modificatorio, el Contrato de Fideicomiso no ha sido modificado de forma alguna y está vigente.

**8.** Según se desprende de la Aprobación Corporativa, las resoluciones adoptadas por la asamblea de los tenedores son válidas, por lo que se refiere a la implementación del Programa, las características generales del mismo, la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles y la oferta pública de los mismos, y cada uno de dichos actos han sido válidamente aprobadas por el órgano competente de acuerdo a sus estatutos sociales y en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**9.** Según se desprende de las escrituras públicas a que se refiere el punto (2) anterior y en sus términos, a la fecha de la presente opinión, los Apoderados del Fiduciario Emisor cuentan con facultades suficientes para suscribir, en los términos de cada uno de sus poderes, el o los títulos que documentarán los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa en nombre y representación del Fiduciario Emisor.

**10.** Según se desprende de la escritura pública a que se refiere el punto (6) anterior y en sus términos, a la fecha de la presente opinión, los Apoderados del Administrador cuenta con facultades suficientes para firmar, de manera individual la Instrucción.

**11.** Según se desprende de la escritura pública a que se refiere el punto (8) anterior y en sus términos, a la fecha de la presente opinión, los Apoderados del Representante Común cuentan con facultades suficientes para firmar, en forma mancomunada, el título que documentará los Certificados Bursátiles en nombre y en representación del Representante Común, a efectos de aceptar su encargo y los derechos y obligaciones que se le confieren en el mismo.

**12.** Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales necesarios (incluyendo, sin limitación, la suscripción del título que documentará los Certificados Bursátiles por parte de los Apoderados del Fiduciario Emisor con facultades suficientes y el depósito del título que represente los Certificados Bursátiles ante la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.), los Certificados Bursátiles constituirán una obligación válida del Emisor exigible en su contra de conformidad con sus términos.

**13.** La Instrucción es válida y exigible en sus términos, de conformidad con lo aprobado en la Aprobación Corporativa.

Las opiniones anteriores se basan en la documentación e información referida en los puntos (1) a (12) anteriores, misma que nos fue proporcionada por el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente y el Representante Común para nuestra revisión y no implica en modo alguno haber realizado diligencia de investigación independiente, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos en que están involucrados el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente o el Representante Común. La asesoría que brindo al Fiduciario Emisor, se ha limitado a las cuestiones particulares indicadas en la presente y no ha consistido, en caso alguno, en el examen de aspectos laborales, fiscales, contenciosos o de litigio o en el examen de obligaciones contractuales asumidas por el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente o el

Representante Común frente a terceros distintas a las establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones específicas:

**i.** Se basa en documentación proporcionada por el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente y el Representante Común para rendir la presente opinión, misma que se encuentra en nuestro poder, así como en las circunstancias existentes a la fecha y de las que tengo conocimiento.

**ii.** No se refiere ni incluye a subsidiaria alguna, a socios o accionistas, sociedades controladoras o filiales de ninguna de las personas mencionadas en la presente opinión.

**iii.** Se limita a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente. La presente opinión se emite únicamente para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2, fracción I, inciso h) de las Disposiciones de Carácter General y el Artículo 87 Fracción II de la Ley del Mercado de Valores y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los Certificados Bursátiles.

**iv.** No emito opinión del tratamiento y régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles, a cualquier distribución que se realice en términos de los mismos, a la adquisición o transmisión de los Certificados Bursátiles o de bien o derecho alguno a favor del Fideicomiso.

**v.** Las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso que confieren facultades discrecionales a cualquier parte de los mismos no pueden ejercitarse de manera que sean inconsistentes con las disposiciones contenidas en los mismos ni evitar el requerimiento por parte de la autoridad competente para presentar pruebas del fundamento de cualquier determinación; asimismo, cualquier certificado, aviso o notificación que pretenda considerarse como definitivo y obligatorio en relación con alguna parte, podrá ser impugnada por ésta ante los tribunales competentes.

**vi.** La presente opinión se basa en las declaraciones, información y documentación proporcionadas por funcionarios del Fiduciario Emisor, del Fideicomitente y del Representante Común, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta a la veracidad de las declaraciones, información y documentación proporcionadas por dichos funcionarios.

**vii.** No he obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno para efectos de la presente opinión legal.

**viii.** Las acciones para reclamar el cumplimiento de obligaciones prescriben de conformidad con la legislación aplicable o pueden estar sujetas a excepciones, compensación o reconvencción.

**ix.** La presente opinión se rinde con base en las leyes federales vigentes en México a esta fecha. No expreso opinión alguna con respecto a leyes diferentes a las

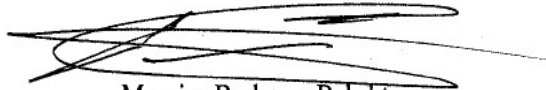
mencionadas anteriormente y en este sentido hemos supuesto que no hay disposición o regulación alguna conforme a las leyes de ninguna otra jurisdicción que pudiera afectar el contenido de esta opinión.

**x.** No acepto responsabilidades genéricas sobre materias distintas a las que se hace referencia en la presente opinión.

Las manifestaciones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, hechos que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones citadas u otras situaciones similares. No expreso manifestación alguna ni adquiero compromiso u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en la documentación o información descritas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente opinión y que modifiquen su alcance y/o contenido.

Atentamente,

Galicia Abogados, S.C.



Maurice Berkman Baksh  
Socio

Licenciado en Derecho responsable de la presente opinión legal  
con cédula profesional número 3374932

**3. CONTRATO DE FIDEICOMISO**



---

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE  
NÚMERO F/1110**

**CELEBRADO POR**

**NFD, S.A. DE C.V.**

**COMO FIDEICOMITENTE,**

**BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA**

**COMO FIDUCIARIO**

**Y**

**CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**

**COMO REPRESENTANTE COMÚN**

**13 DE JULIO DE 2016**

---

21

## Índice

DECLARACIONES.....	1
PRIMERA. DEFINICIONES.....	6
SEGUNDA. CELEBRACIÓN.....	19
TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.....	20
CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	21
QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.....	22
SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.....	32
SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.....	34
OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.....	39
NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS, COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE COMPENSACIONES.....	50
9.1 COMITÉ TÉCNICO.....	50
9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.....	64
9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.....	66
9.4 COMITÉ DE NOMINACIONES.....	67
9.5 COMITÉ DE COMPENSACIONES.....	69
DÉCIMA. ADMINISTRADOR.....	70
DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.....	73
DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.....	75
DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS.....	76
DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.....	77
DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.....	78
DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.....	80
DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.....	83
DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.....	86
DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO.....	86
VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO.....	87
VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN.....	91
VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.....	91
VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES.....	92
VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.....	94
VIGÉSIMA QUINTA. PROHIBICIONES LEGALES.....	96
VIGÉSIMA SEXTA. DOMICILIOS.....	98
VIGÉSIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES FISCALES.....	100
VIGÉSIMA OCTAVA. SUCESORES Y CESIONARIOS.....	108
VIGÉSIMA NOVENA. RENUNCIA DE DERECHOS.....	108
TRIGÉSIMA. RELACIÓN LABORAL.....	108
TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.....	109
TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.....	114
TRIGÉSIMA TERCERA. PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISO DE CONTROL Y DEL FUNDADOR RELEVANTE.....	114
TRIGÉSIMA CUARTA. OTORGAMIENTO DE PODERES.....	115

21



TRIGÉSIMA QUINTA. PREVENCIÓN PARA EVITAR CONFLICTO DE INTERESES..... 116  
TRIGÉSIMA SEXTA. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES. .... 117  
TRIGÉSIMA SÉPTIMA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN..... 118  
TRIGÉSIMA OCTAVA. ENCABEZADOS. .... 118  
TRIGÉSIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN..... 118  
CUADRAGÉSIMA. ANEXOS. .... 118

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/1110 (EL "FIDEICOMISO"), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE NFD, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, REPRESENTADO POR SU REPRESENTANTE LEGAL CONCEPCIÓN MARIBEL CRUZ CRUZ (EN LO SUCESIVO EL "FIDEICOMITENTE"); POR OTRA PARTE, BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO (EN LO SUCESIVO EL "FIDUCIARIO"), REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO GUILLERMO DE JESÚS JUAN LÓPEZ; Y POR ÚLTIMO CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CBFIS (EN LO SUCESIVO EL "REPRESENTANTE COMÚN"), REPRESENTADO POR SUS APODERADOS LEGALES PATRICIA FLORES MILCHORENA Y RICARDO ANTONIO RANGEL FERNÁNDEZ MACGREGOR; TODOS ELLOS DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

- I. Declara el Fideicomitente, a través de su representante legal:
- (a) Que es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente en México de conformidad con la escritura pública número 115,130, de fecha 4 de abril de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Guillermo Aarón Vigil Chapa, notario público 247 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio está pendiente de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, por lo reciente de su otorgamiento.
  - (b) Que su representante legal acredita su personalidad mediante la escritura pública relacionada en el inciso (a) inmediato anterior, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.
  - (c) Que es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen y con el fin de constituir el presente Fideicomiso mediante la Aportación Inicial (tal y como dicho término se define más adelante).
  - (d) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas y contractuales que se requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
  - (e) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Fideicomitente; (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión (según dicho término se define

21

más adelante); y (iii) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fideicomitente.

- (f) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.
- (g) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones.
- (h) Que el presente Fideicomiso crea obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.
- (i) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (j) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas en todos los aspectos relevantes y no omiten información relevante alguna.

**II. Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario:**

- (a) Que es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, y acredita mediante la escritura pública número 121,527, de fecha 20 de junio de 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Eduardo García Villegas, notario público 15 de la Ciudad de México.
- (b) Que (i) el presente Fideicomiso y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles del Fiduciario, exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afecten los derechos de acreedores en general, y (ii) la ejecución del presente Fideicomiso y de los demás documentos a que el mismo se refiere celebrados o por celebrarse por él, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Fideicomiso o de aquellos, no se opondrán, ni darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier

21

acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.

- (c) Que su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 3,113, de fecha 6 de febrero de 2003, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Talavera Autrique, Notario Público número 221 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito el 29 de julio de 2003 ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 0221765, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.
- (d) Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 106 fracción XIX, inciso b), último párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, hizo saber en forma inequívoca al Fideicomitente el contenido, valor y fuerza legal, de las disposiciones que se transcriben en la sección 25.1 de la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso.
- (e) Que es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, con el fin de aceptar el cargo de Fiduciario y obligarse a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le derivan del Fideicomiso y de las leyes aplicables con motivo de su cargo.
- (f) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- (g) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Fiduciario; (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituyen ni constituirán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fiduciario.
- (h) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.
- (i) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.
- (j) Que el presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión (tal y como dicho término se define más adelante) celebrados o por celebrarse, constituyen o

constituirán, obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.

- (k) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (l) Que conoce las obligaciones que al efecto establece la Ley del Mercado de Valores, para los emisores de valores y de manera especial las obligaciones que establece la Circular Única de Emisoras (tal y como dicho término se define más adelante), mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones.
- (m) Que conoce las obligaciones de carácter fiscal que al efecto establecen la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el Código Fiscal de la Federación y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha de firma del presente Fideicomiso y demás disposiciones fiscales, mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones.
- (n) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna.

**III. Declara el Representante Común, por conducto de sus apoderados legales:**

- (a) Que es una sociedad anónima constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Nuñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 25 de julio de 2008, bajo el folio mercantil número 384235.
- (b) Que mediante escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguarío, Notario Público número 121 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo los folios mercantiles número 66277 y 384235, el 23 de abril de 2014, se formalizó: entre otros, (i) la fusión de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple" como fusionante y "CI Banco", S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada; y (ii) el cambio de denominación de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, por el de "CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple".;

21

- (c) Que sus apoderados legales acreditan su personalidad mediante la escritura pública número 118,737, de fecha 14 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito el 11 de julio de 2015 ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384235, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.
- (d) Que es una institución debidamente autorizada para actuar como representante común de los Tenedores (tal y como dicho término se define más adelante) en la Emisión a que se refiere el Fideicomiso.
- (e) Que comparece al presente Fideicomiso a efecto de aceptar el cargo de representante común de los Tenedores de CBFIs a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso, consciente de las obligaciones que impone la Ley del Mercado de Valores y las demás disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- (f) Que es su voluntad celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen.
- (g) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- (h) Que la celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (a) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Representante Común; (b) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión; y (c) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Común.
- (i) Que se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso.
- (j) Que no existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones.

- (k) Que el presente Fideicomiso constituye obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.
- (l) Que la ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (m) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna.

En virtud de las Declaraciones señaladas anteriormente, las Partes están de acuerdo en otorgar las siguientes:

## CLÁUSULAS

### PRIMERA. DEFINICIONES.

- 1.1 Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el Fideicomiso y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula Primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las Partes reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:
- a. Activos: significa los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que pudieran ser aportados o adquiridos de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso.
  - b. Activos Iniciales: significa los Activos que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del Fideicomiso.
  - c. Administrador: significa Fibra Plus Management, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación en exclusiva al Fideicomiso de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
  - d. Anexos: significa el conjunto de anexos del Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.

- e. Aportación Inicial: significa la aportación en efectivo de Ps. \$1,000.00 (un mil Pesos 00/100 M.N.) provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Segunda, sección 2.3 del Fideicomiso.
- f. Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores a que se refiere la Cláusula Octava del Fideicomiso, en términos de la LMV y de la LGTOC.
- g. Asesor Contable y Fiscal: significa el despacho designado, de tiempo en tiempo, por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, quien deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.
- h. Asesor Liquidador: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso.
- i. Auditor Externo: significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.
- j. Bienes Inmuebles: significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fideicomiso o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.
- k. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- l. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, en otros mercados internacionales.
- m. CFE: significa el Código Fiscal de la Federación.
- n. Circular Única de Emisoras: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.



- o. Circular 1/2005: significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
- p. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del Fideicomiso.
- q. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- r. Colocación: significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la BMV, en el entendido de que si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.
- s. Comité de Auditoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
- t. Comité de Compensaciones: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.5.1 del Fideicomiso.
- u. Comité de Nominaciones: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
- v. Comité de Prácticas: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
- w. Comité Técnico: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
- x. Comité Técnico Inicial: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
- y. Conducta de Destitución: significa, respecto del Administrador, la ocurrencia de alguno o algunos de los siguientes eventos:
- I. un incumplimiento significativo del Fideicomiso o del Contrato de Administración y Asesoría, por parte del Administrador;
  - II. la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;
  - III. la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al patrimonio del Fideicomiso;
  - IV. la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración y

Asesoría que sean materiales o que causen una pérdida al patrimonio del Fideicomiso;

- V. la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;
  - VI. que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;
  - VII. que el Fideicomiso de Control transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso de Control, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso de Control;
  - VIII. que el Administrador o un Ejecutivo violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del presente Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir;
  - IX. que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, el Fideicomiso y/o el presente Contrato, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo, o
  - X. una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo.
  - XI. que Gustavo Tomé Velázquez y/o Rodrigo González Zerbi (i) renuncien a su cargo como presidente y ejecutivo dentro del Administrador, respectivamente; o (ii) sean removidos de dichos cargos por instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga el derecho a nombrar a la mayoría de los miembros de dicho Comité Técnico.
- z. Contrato de Arrendamiento: significa los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que integren, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso.
- aa. Contrato de Administración y Asesoría: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador, conforme al formato que se agrega al

21

Fideicomiso como Anexo "B", a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento.

- bb. Contrato de Colocación: significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados "*Purchase Agreements*" o de cualquier otra forma, a ser celebrados por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México, y/o por medio de oferta pública o privada en cualquier otra jurisdicción, según corresponda.
- cc. Contrato de Desarrollo: significa el contrato que el Administrador deberá celebrar con el Desarrollador, en los términos que el Comité Técnico Inicial determine, a través del cual el Desarrollador prestará al Administrador los servicios relacionados con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios a ser desarrollados por el Fideicomiso.
- dd. Contrato de Gestión: significa el contrato que el Administrador deberá celebrar con el Gestor de Negocios, en los términos que el Comité Técnico determine, a través del cual el Gestor de Negocios prestará al Administrador diversos servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
- ee. Convenio de Aportación y Adhesión: significa cada uno de los convenios por el cual los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, aportarán, venderán o cederán Activos al Patrimonio del Fideicomiso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
- ff. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en la cláusula Décimo Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
- gg. Cuentas o Cuentas del Fideicomiso: significa cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, Cuenta Operativa para Gastos de Desarrollo y Cuentas Adicionales.
- hh. Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble,

incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho Inmueble.

- ii. Derecho de Reversión: significa el derecho que podrían tener los Fideicomitentes Adherentes y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales para readquirir la propiedad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. El Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda para autorizar la operación con el Fideicomitente Adherente en términos del presente Fideicomiso, deberá especificar si dicho fideicomitente gozará o no del Derecho de Reversión y dicha situación se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre.
- jj. Derechos de Suscripción Preferente: significa, respecto de aquellas Emisiones que conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores, el derecho de opción del que gozan los Tenedores, frente a terceros interesados en suscribir CBFIs, que con sus aportaciones, generaran un aumento del capital.
- kk. Desarrollador: significa Némesis Proyectos, S.A. de C.V., o la Persona con quien se celebre el Contrato de Desarrollo en términos del Fideicomiso.
- ll. Desinversión: tiene el significado que se indica en la Cláusula Novena, sección 9.1.4, inciso xv., sub inciso (a) del Fideicomiso.
- mm. Día: significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
- nn. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- oo. Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados a los Tenedores (exclusivamente de CBFIs) cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución distinto al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del

21

Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores y se estará conforme a lo establecido en la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.

- pp. Distribución de Efectivo: significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores (exclusivamente de CBFIs) en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.
- qq. Documentos de Emisión: significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, los avisos de oferta y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero.
- rr. Ejecutivos: significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (director general y directores) y su presidente.
- ss. Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- tt. EMISNET: significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.
- uu. Eventos Relevantes: tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y demás aplicable de la LMV
- vv. Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
- ww. Fibras: significa los fideicomisos de bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivado del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
- xx. Fideicomisarios: significa (i) los Tenedores, (ii) el Fundador Relevante, por lo que se refiere al derecho previsto en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y (iii) los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los

Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

- yy. Fideicomiso: significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato constituido de conformidad con las leyes mexicanas, según sea modificado de tiempo en tiempo.
- zz. Fideicomiso de Control: significa el fideicomiso que sea constituido por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales en la institución de crédito que instruya el Fundador Relevante y que será controlado por el Fundador Relevante. Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales aportarán al patrimonio de dicho fideicomiso, la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso.
- aaa. Fideicomitentes: significa conjuntamente el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes.
- bbb. Fideicomitente Adherente: significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo. Para dichos efectos, el Fideicomitente Adherente que desee adherirse al Fideicomiso deberá necesariamente, en un plazo no menor a 5 (cinco) Días Hábiles previos a la celebración del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y recepción de los Activos a transmitirse al Patrimonio del Fideicomiso, entregar al Fiduciario la información requerida por éste al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario (identificadas como "*Know Your Customer*"), en términos de los dispuesto por las Disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta Transitoria de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 124 (ciento veinticuatro) de la Ley de Ahorro y Crédito Popular, así como conforme a las políticas del Fiduciario, y bajo ninguna circunstancia podrá clasificar como cliente de alto riesgo bajo las políticas internas del mismo.
- ccc. Fideicomitentes Adherentes Iniciales: significa los fideicomitentes que aportarán los Activos Iniciales.
- ddd. Fiduciario o Emisor: significa Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, o la institución de crédito residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien

21

sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.

- eee. Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros: significa los fondos a que se refiere el artículo 153 (ciento cincuenta y tres) de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
- fff. Fundador Relevante: significa Gustavo Tomé Velázquez, en la medida en que detente el control del Fideicomiso de Control.
- ggg. Gastos de Emisión: significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del estructurador y de los agentes colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión.
- hhh. Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "C".
- iii. Gastos de Operación: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador.
- jjj. "Gestor de Negocios" Significa Némesis Gestión, S.A. de C.V., en su carácter de prestador de servicios bajo el Contrato de Gestión o la persona que, en su caso, lo sustituya.
- kkk. Indeval: significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- III. Inmueble: significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.

- mmm. Intermediario Colocador: significa el o los intermediarios colocadores que el Emisor, por instrucciones del Comité Técnico, contrate para que lleven a cabo las Colocaciones.
- nnn. Inversiones en Activos: significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
- ooo. Inversión Mínima del Patrimonio: significa la inversión en Activos de por lo menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la LISR y la Regla 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016 o la que corresponda para resoluciones misceláneas subsecuentes.
- ppp. Inversiones Permitidas: significa las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario del Comité Técnico para tales efectos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR.
- qqq. ISR: significa el impuesto sobre la renta previsto por la LISR.
- rrr. ISR Diferido: significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles que se difiera en los términos de la fracción XI del artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR.
- sss. IVA: significa el impuesto al valor agregado previsto por la LIVA.
- ttt. Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
- uuu. LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- vvv. LIC: significa la Ley de Instituciones de Crédito.
- www. Liquidador: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
- xxx. LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- yyy. LISR: significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.



- zzz. LMV: significa la Ley del Mercado de Valores.
- aaaa. México: significa los Estados Unidos Mexicanos.
- bbbb. Miembro Independiente: significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
- cccc. Oferta Pública de Adquisición Forzosa : significa una operación por la que una o varias personas físicas o morales hacen un ofrecimiento no solicitado a los Tenedores de compra de sus CBFIs, a cambio de un precio, se presenta por el 100% de los CBFIs del emisor con el objeto de cambiar el control y/o deslistar la emisora.
- dddd. Patrimonio del Fideicomiso: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
- eeee. Pérdida Fiscal: tiene el significado previsto en el artículo 57 (cincuenta y siete) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
- ffff. Período Mínimo de Inversión: significa el período de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
- gggg. Persona: significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
- hhhh. Personas Relacionadas: tiene el significado atribuido a dicho término en el artículo segundo de la LMV.
- iiii. Pesos: significa la moneda de curso legal en México.
- jjjj. Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1, inciso g. y que será determinado conforme al procedimiento establecido en el Anexo "D" del Fideicomiso, por virtud del cual se deberán emitir y entregar CBFIs para el cumplimiento del mismo.
- kkkk. Programa: significa un programa de emisión y colocación de valores representativos de deuda, CBFIs o ambos, para ser concretado en un periodo determinado a través de diversas colocaciones de los mismos.

21

- llll. Prospecto: significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- mmmm. Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de cada Colocación de CBFIs (en el caso que Colocación se realice mediante oferta primaria), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes (incluyendo sin limitar aquellos relacionados con la oferta de CBFIs respectiva), se deberán invertir en la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores. En caso de que en futuras Emisiones se realice una oferta secundaria los recursos que se obtengan de la porción secundaria no estarán comprendidos en esta definición pues corresponderán al tenedor vendedor o tenedores vendedores correspondientes.
- nnnn. Reembolso de Capital: significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho), fracción IX, sexto párrafo de la LISR.
- oooo. Reglamento Interior de la BMV: significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
- pppp. Rentas: significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.
- qqqq. Reporte Anual del Auditor: significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso.
- rrrr. Reporte Mensual del Fiduciario: Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Sexta, inciso (j) del Fideicomiso.
- ssss. Representante Común: significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
- tttt. Resultado Fiscal: tiene el significado previsto en el artículo 9 (nueve) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.

- uuuu. RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
- vvvv. Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento: significa los servicios de administración, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración y Asesoría.
- www. Tenedores: significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
- xxxx. Título: significa el título que documenta los CBFIs objeto de las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo "E".
- yyyy. Utilidad Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos del Título II de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas.
- zzzz. Valor: significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable.

1.2 Otras Reglas de Interpretación. En el Fideicomiso y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario:

- (i) los encabezados de las Cláusulas e incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación del Fideicomiso;
- (ii) las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo el Fideicomiso o cualesquiera otros documentos, incluirán: (x) todos los Anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al Fideicomiso o a dichos documentos; (y) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución del Fideicomiso o de dichos documentos; y (z) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas al Fideicomiso o a dichos documentos, según sea el caso;
- (iii) las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo, sin limitar";
- (iv) las referencias a cualquier Persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha Persona (y en el caso de alguna autoridad gubernamental, cualquier persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental);

- (v) las palabras "del presente", "en el presente", "bajo el presente", "al Fideicomiso" o "del Fideicomiso" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Fideicomiso en general y no a alguna disposición en particular de este Fideicomiso; y
- (vi) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

## SEGUNDA. CELEBRACIÓN.

- 2.1 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el mismo, constituido de conformidad con las leyes mexicanas aplicables.
- 2.2 Constitución del Fideicomiso. El Fideicomitente en este acto constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar como tal en el Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente entrega y transmite en este acto al Fideicomiso, la Aportación Inicial. Las Partes en este acto reconocen que la Aportación Inicial no se encontrará sujeta a los términos de Inversiones Permitidas de conformidad con los términos del Fideicomiso, y que el Fiduciario revertirá a favor del Fideicomitente dicha Aportación Inicial al momento de extinguir totalmente el Fideicomiso, o en su caso, al momento de que el Fideicomitente deje de formar parte del Fideicomiso.
- 2.3 Aportación Inicial. El Fideicomitente aporta en este acto al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1,000.00 (un mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- 2.4 Aportaciones por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales. Previamente a la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la Colocación de los CBFIs, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales deberán efectuar la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, simultáneamente a la primera Colocación, recibirán como contraprestación, el número de CBFIs que se establezca en los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos, determinado por el Comité Técnico Inicial y notificado al Fiduciario.
- 2.5 Aportaciones Adicionales. Las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementarse con cualesquier otros activos, Valores y efectivo que se transmitan al mismo, en el entendido de que tanto la Aportación Inicial, como todas las operaciones adicionales en activos, Valores o efectivo que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso serán destinadas al cumplimiento de los fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume y en este acto queda liberado

21

de cualquier responsabilidad u obligación expresa o implícita respecto a la autenticidad, titularidad o legitimidad del Patrimonio del Fideicomiso.

- 2.6 Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "F/1110", por lo que, cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del Fideicomiso o en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado número de fideicomiso.
- 2.7 Nombre del Fideicomiso. El Fideicomitente y el Fiduciario autorizan que para todos los efectos, el fideicomiso establecido al amparo del Fideicomiso sea referido como "Fibra Plus", incluyendo para efectos fiscales. Asimismo, el Fiduciario, directa o indirectamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso registrará ante las autoridades correspondientes la marca, signo distintivo y cualquier forma de identificación de Fibra Plus que pueda ser objeto de protección conforme a las leyes de propiedad industrial e intelectual en México.
- 2.8 Tratamiento del Fideicomiso. Las Partes acuerdan que el Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son aplicables exclusivamente a las Fibras, por lo cual, las Partes acuerdan que al Fideicomiso se le dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR y se actualicen los supuestos para ello.
- 2.9 Aceptación del Cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta desempeñar el cargo de Fiduciario del Fideicomiso y conviene en desarrollar sus funciones de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en la Legislación Aplicable. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial.

### TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

- 3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el Fideicomiso las siguientes:
- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| a. Fideicomitente:             | NFD, S.A. de C.V.   |
| b. Fideicomitentes Adherentes: | Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.   |
| c. Fiduciario:                 | Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.                  |
| d. Fideicomisarios:            | (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que |

se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs;

(ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y

(iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

f. Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

#### CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a. Con la Aportación Inicial;
- b. Con cualquier bien o derecho aportado de manera adicional o futura de conformidad con la Cláusula 2.4 anterior;
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos;
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
- e. Con las cantidades derivadas del cobro de las Rentas;
- f. Los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos;
- g. Con las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos;

- h. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso;
  - i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras;
  - j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
  - k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento;
  - l. Con los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las entidades o vehículos auxiliares que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario siempre y cuando no sea violatorio de lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR;
  - m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y
  - n. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.
- 4.2 Obligaciones. También formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso las obligaciones a cargo del Fiduciario, de cualquier especie.
- 4.3 Circular 1/2005. Para los efectos previstos en la Circular 1/2005, las Partes convienen que la presente Cláusula constituye el inventario a que se hace referencia en el apartado 5.1 de dicha Circular 1/2005. En la medida en que varíe el Patrimonio del Fideicomiso, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular 1/2005.

#### **QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.**

- 5.1 Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

21

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Colocación entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero);
- b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;
- c. Realizar ofertas públicas de CBFIs y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida la CNBV; emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- d. Realizar Emisiones adicionales (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) que no impliquen una Colocación con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la



Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;

- e. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos, previa resolución de la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;
- f. Con base en el acuerdo del Comité Técnico Inicial, emitir los CBFIs necesarios para ser entregados al Fundador Relevante de conformidad con lo siguiente: a partir del 6° (sexto) aniversario de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes 3 (tres) años para un total de 4 (cuatro) entregas (i) un número equivalente al 1% (uno por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el sexto aniversario; (ii) un monto equivalente al 2% (dos por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el séptimo aniversario; (iii) un monto equivalente al 3% (tres por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el octavo aniversario; y (iv) un monto equivalente al 4% (cuatro por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el noveno aniversario. Dichos CBFIs, serán entregados al Fundador Relevante a través del Fideicomiso de Control, en dichas fechas, como compensación por la conformación, planeación y definición de estrategia del Fideicomiso. Para dichas emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación con el fin de entregar al Fundador Relevante los CBFIs que le correspondan conforme al presente inciso, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs y considerando que su emisión deberá ser acordada por el Comité Técnico Inicial, previo a la primera Colocación. El número de CBFIs que deberán ser entregados al Fundador Relevante (i) deberán ser determinados por el Administrador, previa validación del cálculo respectivo por el Comité de Auditoría, y (ii) su entrega deberá ser instruida por el Administrador expresamente al Fiduciario para el cumplimiento de lo dispuesto en este inciso.

La compensación mencionada en este inciso en favor del Fundador Relevante será entregada en CBFIs al Fideicomiso de Control y no podrán ser enajenados por un período de 360 (trescientos sesenta) Días (*lock up*). No obstante lo anterior, el Fundador Relevante podrá solicitar que una

21

parte de la compensación en cuestión (máximo el 40% (cuarenta por ciento) sea entregada en efectivo y hasta por el monto necesario para cubrir el ISR que corresponda;

- g. Con base en el acuerdo del Comité Técnico Inicial, emitir los CBFIs necesarios para dar cumplimiento al plan de compensación por desempeño de largo plazo de Ejecutivos (el "Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo") que, de tiempo en tiempo, se determinen conforme al Anexo "D" del Fideicomiso. Para dichas emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación con el fin de dar cumplimiento al Plan de Compensación por Desempeño, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs y considerando que su emisión deberá ser acordada por el Comité Técnico Inicial, previo a la primera Colocación. El número de CBFIs que deberán ser entregados con motivo del Plan de Compensación de Desempeño de Largo Plazo (i) deberán ser determinados por el Administrador con base en el mencionado Anexo "D", previa validación del cálculo respectivo por el Comité de Auditoría, y (ii) su entrega deberá ser instruida por el Administrador expresamente al Fiduciario para el cumplimiento de la presente obligación a cargo del Fiduciario.
- h. Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de empleados, funcionarios y Ejecutivos así como del Fundador Relevante, distintos a los señalados en los incisos f. y g. anteriores, que en su caso autorice la Asamblea de Tenedores.;
- i. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito del Título en Indevál, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, documentos relativos a una colocación de CBFIs en el extranjero. Asimismo, llevará un registro de los Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera;
- a. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación;

21

- b. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos o (iii) mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs;
- c. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso;
- d. Previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, llevar a cabo ofertas y/o Colocaciones de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;
- e. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- f. Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- g. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;
- h. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;
- i. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;

21

- j. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución de Efectivo a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución de Efectivo;
- k. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- l. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- m. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, incluyendo contratos de hospedaje y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;
- n. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;
- o. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial), según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;
- p. Cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;
- q. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso;

- r. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;
- s. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento de la Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;
- t. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;
- u. Presentar, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- v. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- w. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- x. Participar como socio mayoritario en el Administrador u cualquier otra sociedad civil y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y en su caso, otras sociedades, y a sus representantes y apoderados;

21

- y. Participar como asociado o de cualquier otra manera en la asociación gremial que agrupe a las Fibras, en la cual será representado por el Administrador;
- z. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Cuarta del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);
- aa. En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;
- bb. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con la participación del Asesor Contable y Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "*passive foreign investment company*" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable;
- cc. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de

21

Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

- dd. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura a que se refiera la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición o ley aplicable;
- ee. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- ff. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;
- gg. Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable;
- hh. Previa acuerdo de la Asamblea de Tenedores, establezca Fondos de Recompra de CBFIs y con base en dichos fondos de recompra, llevar a cabo la adquisición y, en su caso, recolocación o cancelación de CBFIs previa instrucción del Comité Técnico;
- ii. En su caso, efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para los planes de compensación e incentivos de Ejecutivos y del Fundador Relevante, en su caso;

21

- jj. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, por instrucciones el Comité Técnico, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;
- kk. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- ll. Entregar o en su caso proporcionar acceso al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;
- mm. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;
- nn. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una *"partnership"* o *"disregarded entity"* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una *"association taxable as Corporation"* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;
- oo. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el *U.S. Securities Act of 1933*, vigente (el *"Securities Act"*), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como *"restricted securities"* (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del *U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el *"Exchange Act"*), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*;
- pp. Participar en co-inversiones u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso; y



- qq. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

## SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.

- 6.1 Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico Inicial o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores, incluyendo aquellos CBFIs que se emitan para los fines señalados en la Cláusula Quinta, sección 5.1, incisos d., f. g. y h. anteriores. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) y, en su caso, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la BMV y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. Lo anterior, en el entendido que la primera oferta pública de CBFIs y su Colocación, se realizará de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Colocaciones, de conformidad con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- 6.2 Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro, salvo, en su caso, por lo dispuesto en el Fideicomiso relativo a los Derechos de Suscripción Preferente; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de cualesquiera Activos, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene los Activos aportados por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

- 6.3 Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y

reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del Fideicomiso y aquellas descritas en el Título que represente los CBFIs.

- 6.4 Designación de Intermediarios Colocadores. El Comité Técnico designará a los Intermediarios Colocadores y de ser el caso, a las instituciones extranjeras que funjan como *initial purchasers* (intermediarios colocadores extranjeros) o figuras equivalentes o similares, a los que se encomendará la realización de cada Colocación y actividades relacionadas. El Comité Técnico instruirá al Fiduciario que formalice dicha contratación mediante la firma de los contratos correspondientes.
- 6.5 Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los Títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:
- a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV y, en su caso, la autorización de la BMV para el listado de los mismos.
  - b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.
  - c. Los CBFIs serán no amortizables.
  - d. Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión.
  - e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.

21

- f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.
  - g. Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.
  - h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, y deberán ser inscritos en el RNV; y
  - i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.
- 6.6 Precio de Emisión. El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en los Documentos de cada Emisión.
- 6.7 Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare la totalidad de los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico. El Título deberá ser depositado en el Indeval. La clave de cotización de los CBFIs la determinará la BMV en su momento.

Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente, y sea nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación necesario o conveniente.

#### **SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.**

- 7.1 Obligaciones del Representante Común. Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común previstas en el Título, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.
- (b) Suscribir el o los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
- (c) Verificar la constitución del Fideicomiso.
- (d) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.
- (e) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones.
- (f) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.
- (g) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones.
- (h) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones.
- (i) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los Documentos de la Emisión que deba de celebrar el Fiduciario.
- (j) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.
- (k) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a la

24

CNBV y a la BMV, a través del EMISNET, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del Artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución de Efectivo. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones de Efectivo, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a CNBV, Indeval y BMV, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones de Efectivo a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el EMISNET, las mismas así como las notificaciones físicas deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.

- (l) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.
- (m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común.
- (n) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común.
- (o) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido

entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador.

- (p) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores.
- (q) Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo.
- (r) Solicitar al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

- (s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.
- (t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso.
- (u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo cuando así lo soliciten los Tenedores. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

- (v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.
- (w) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Fideicomiso, los CBFIs, los títulos de la emisión al amparo del Programa, la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.
- (x) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las

personas referidas con la periodicidad que el Representante Común considere conveniente, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

- 7.2 Obligatoriedad. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.
- 7.3 Remoción y sustitución. El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.
- 7.4 Erogaciones. El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.

Exclusión de Responsabilidad. El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el e valor y el estado del Patrimonio del Fideicomiso, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que no sea formulado directamente por este último.

#### OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

- 8.1 Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso, serán válidas respecto de todos los Tenedores, incluyendo a los ausentes o disidentes
- 8.2 Lugar de Celebración. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Fiduciario ubicadas en la Ciudad de México, México o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente, pero invariablemente en algún lugar

21



de México.

- 8.3 Convocatorias. La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de la BMV, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de los Tenedores previsto en la Cláusula 8.10 (b) del Fideicomiso.

En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho referido en la Cláusula 8.10 (b) del Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.

Para efectos de lo anterior, la convocatoria se publicará 1 (una) vez, por lo menos en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la sociedad emisora, con 10 (diez) Días de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria, para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

- 8.4 Admisión y Representación. Los Tenedores podrán hacerse representar en las Asambleas por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada por el poderdante ante dos testigos.

Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse, las

constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada para actuar como tal por la Asamblea de Tenedores. El presidente de la Asamblea de Tenedores designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a un escrutador.

El Administrador podrá asistir con voz pero sin voto en las Asambleas de Tenedores.

- 8.5 Asamblea Ordinaria de Tenedores. Los Tenedores podrán discutir cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella la mitad más uno del monto total de los CBFIs en circulación, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de CBFIs que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

- 8.6 Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común;
- (b) designar a un nuevo representante común;
- (c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;
- (d) remover al Administrador, habiendo mediado o no una Conducta de Destitución, y designar un administrador sustituto en términos del Fideicomiso;
- (e) aprobar e instruir al Administrador (i) la terminación del Contrato de

Gestión en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor de Negocios a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión y (ii) la celebración de un nuevo Contrato de Gestión, con la persona y en los términos y con las condiciones que la propia Asamblea de Tenedores determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del contrato terminado con base en lo anterior;

- (f) aprobar e instruir al Administrador (i) la terminación del Contrato de Desarrollo en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Desarrollador a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión, y (ii) la celebración de un nuevo Contrato de Desarrollo, con la persona y en los términos y con las condiciones que la propia Asamblea de Tenedores determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del contrato terminado con base en lo anterior;
- (g) resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones o del Comité de Compensaciones;
- (h) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV; y
- (i) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso.

Para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; salvo (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador a causa de una Conducta de Destitución y la designación de un Administrador sustituto, en cuyo caso se deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del número de CBFIs en circulación; (ii) el caso de remoción y sustitución del Administrador sin mediar Conducta de Destitución alguna y la

designación de un Administrador sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación del Contrato de Gestión, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; (iv) el caso de la terminación del Contrato de Desarrollo, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; (v) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; y (vi) el caso de modificación de las cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha supermayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental, para lo que bastará mayoría simple.

- 8.7 Nulidad de los Acuerdos. Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta Cláusula será nula y no tendrá efecto legal alguno.
- 8.8 Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario la cual se deberá entregar en ese mismo momento a los asistentes incluyendo al Representante Común, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea y por los escrutadores.

Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, copia simple de los documentos relacionados con la instalación y votación de dicha Asamblea de Tenedores, y un tanto original del acta levantada y del legajo que la acompañe. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia simple de dicha documentación al Administrador. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, para efectos de claridad y para el cómputo de la votación, aquellos Tenedores que se abstengan de votar algún punto del orden del día en una Asamblea de Tenedores, serán considerados para efectos del quórum de asistencia pero no para efectos de la votación, es decir, no se considerará que hayan emitido su voto de manera afirmativa o negativa.

- 8.9 Resoluciones fuera de Asamblea. Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- 8.10 Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290 de la LMV los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores, en los términos de la regulación aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros:

- (a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en el Cláusula 7.3 del Fideicomiso;
- (b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciabile en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario.

- (c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de

oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario o al Representante Común.

(e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las

Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.10, inciso (d) del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior.

(h) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.

(i) Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

- i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que (1) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, o (2) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (3) incumpla con los requisitos de la sesión;
- ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;
- iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
- iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no

admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores.

(j) Derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo.

(k) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Fideicomiso y los Títulos.

8.11 Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:

(a) Autorizar las operaciones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello



afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores.

(c) Autorizar la segunda y ulteriores Emisiones y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse, de conformidad con las resoluciones que al efecto sea presentada en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico deberán de indicar puntualmente los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs o valores representativos de deuda, en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero, en el entendido de que dichas resoluciones a ser presentadas a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, deberán adoptarse con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de Comité Técnico.

(d) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

(e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

(f) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10.11 y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;

(g) Previa opinión del Comité de Compensaciones, aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.

(h) Autorizar cualquier modificación a los fines del Fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación a favor de más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación.

(i) Previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

(j) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a éstas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:

- i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, el Administrador o por el Fiduciario, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en

21

un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras.

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

## **NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS, COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE COMPENSACIONES.**

### **9.1 COMITÉ TÉCNICO**

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 (ochenta) de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico del Fideicomiso (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales no menos del 25% (veinticinco por ciento)

deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados conforme se establece en los siguientes incisos.

- 9.1.1 Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha de celebración del Fideicomiso el Comité Técnico se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "F" (el "Comité Técnico Inicial").

Una vez que se realice la primera Emisión entrará en funciones en la fecha en que ocurra dicha Emisión, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme al Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

- 9.1.2 Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión. Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

- i. De conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.10 (d) del Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es equivalente al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.

Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.

- ii. El Fideicomiso de Control, tendrá el derecho de designar al menos la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 8% (ocho por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes.

En caso de que la tenencia de CBFIs del Fideicomiso de Control se reduzca por cualquier causa para quedar entre el 5% (cinco por ciento) y el 7.99% (siete punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación, el Fideicomiso de Control tendrá derecho a designar al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso en la Asamblea de Tenedores, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes; lo anterior, en el entendido que si su tenencia vuelve a aumentar de tal modo que mantenga la titularidad de por lo menos el 8% de los CBFIs en circulación, volverá a tener el derecho a que se refiere el párrafo anterior.

- iii. El Fideicomiso de Control notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso de Control, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso de Control, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

- iv. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.
- v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité

Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.

- vi. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.
- vii. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes.
- viii. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la información pública disponible, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.
- ix. El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "G", (ii) copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
- x. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.
- xi. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

- xii. El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Control, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que el Fideicomiso de Control deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.
- xiii. El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.
- xiv. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (i) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- xv. En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico.

Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.

- xvi. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 (treinta y cuatro) de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.
- xvii. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 (treinta) a 40 (cuarenta) de la LMV.

9.1.3 Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

21



Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como

observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma al Fiduciario y al Representante Común.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable.

Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, entre otros asuntos, (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV, su Emisión y oferta pública; y (ii) la celebración por parte del

21

Fiduciario del Contrato de Colocación y demás actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes al efecto.

9.1.4 Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:

- i. Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.
- ii. Previo a la primera Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Colocación, con el objeto de (1) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (2) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (3) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores y/o (4) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (b) los CBFIs a que hacen referencia los incisos f y g. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso; y (c) los CBFIs que correspondan para la adquisición de los Activos Iniciales de conformidad con el inciso k. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, excepto por lo establecido en la Cláusula 5.1, incisos f. y g., cualesquier emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.
- iii. Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- iv. Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo

cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

- v. Aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador.
- vi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.
- vii. Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.

- viii. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.
- ix. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
- x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.
- xi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- xii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- xiii. Aprobar los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos que celebrarán los Fideicomitentes Adherentes.
- xiv. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.
- xv. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:
  - (a) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos ("Desinversión") que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (b), (d) (e) y (f) siguientes.

- (b) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

- (c) En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.
- (d) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El

21

precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (f) siguiente. Además, el Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera detonarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.

- (e) Las Personas que hubieren aportado Activos contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos (d) y (e) anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.
  - (f) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.
- xvi. Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
  - xvii. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.
  - xviii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.

21

- xix. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos.
- xx. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador.
- xxi. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.
- xxii. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- xxiii. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con Miembros Independientes.
- xxiv. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso.
- xxv. El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por Miembros Independientes.
- xxvi. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- xxvii. Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités o subcomités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.
- xxviii. Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.
- xxix. Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos.



- xxx. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Gestión, así como autorizar los términos y condiciones de cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Gestor de Negocios.
- xxxi. Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Gestión.
- xxxii. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Desarrollo, así como autorizar los términos y condiciones de cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Desarrollador.
- xxxiii. Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Desarrollo.

## 9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.

9.2.1 El comité de auditoría se integrará únicamente con los Miembros Independientes que determine el Comité Técnico, y deberá estar conformado con al menos 3 (tres) de dichos Miembros Independientes, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Auditoría"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría.

9.2.2 Facultades. El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- (a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.
- (b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
- (c) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:
  - 1. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría,

tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.

2. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.
  3. La evaluación del desempeño del Auditor Externo.
  4. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.
  5. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.
  6. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.
  7. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.
  8. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.
- (d) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (e) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- (f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

21

- (g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- (h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
- (i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
- (j) Convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (k) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.
- (l) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.
- (m) Los miembros del Comité de Auditoría duraran en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

### 9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.

9.3.1 Creación del Comité de Prácticas. El comité de prácticas se integrará con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros (el "Comité de Prácticas"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas quien deberá ser uno de los Miembros Independientes.

9.3.2 Facultades. El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- (a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Personas integrantes del Fideicomiso de Control.

- (b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.
- (e) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:
  - 1. Las observaciones del desempeño de los Ejecutivos.
  - 2. Las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas.
  - 3. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.
  - 4. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico para que un miembro del Comité, un Ejecutivo, o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.
- (f) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.
- (g) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (h) Los miembros del Comité de Practicas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.
- (i) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras cláusulas.

#### 9.4 COMITÉ DE NOMINACIONES.

9.4.1 Comité de Nominaciones. El comité de nominaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el "Comité de

21

Nominaciones”), se integrará con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Nominaciones.

El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

9.4.2 Facultades. El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.
- (b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.
- (c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.
- (d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.
- (e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

- (f) Proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.
- (g) Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.
- (h) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.

## 9.5 COMITÉ DE COMPENSACIONES.

- 9.5.1 Comité de Compensaciones. El comité de Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el "Comité de Compensaciones"), se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, según determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría. El Comité Técnico designará al presidente y al secretario del Comité de Compensaciones.

Los miembros del Comité de Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Compensaciones.

- 9.5.2 Funciones. El Comité de Compensaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

21

- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos.
- (b) Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda.
- (c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivos a Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda, pagadero en CBFIs o de otra manera.
- (e) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Compensaciones sustentará sus compensaciones acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del Fideicomiso.

#### **DÉCIMA. ADMINISTRADOR.**

- 10.1 Designación del Administrador. En virtud de la celebración del Fideicomiso, se designa a Fibra Plus Management, S.C. como Administrador, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y deberá convenir en el respectivo Contrato de Administración y Asesoría el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y dicho contrato.
- 10.2 El Fideicomiso deberá ser socio de Fibra Plus Management, S.C. y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de dicha sociedad civil.
- 10.3 El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración y Asesoría respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo "B" y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administración y Asesoría deberá prever lo siguiente:
  - 1. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de dominio (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6 siguiente).
  - 2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

3. El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.
  4. La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.
  5. La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores
- 10.4 A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría.
- 10.5 Sujeto a los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al Fideicomiso. Asimismo, se acuerda que el Administrador podrá en todo momento subcontratar prestadores de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración y Asesoría (esta facultad del Administrador deberá incluirse expresamente en el Contrato de Administración y Asesoría).
- 10.6 El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquéllos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Cuarta del Fideicomiso:
- (i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades

21



federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

(ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil para de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso.

- 10.7 De los gastos incurridos para la prestación de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, el Administrador tendrá derecho al reembolso de dichos gastos, y el Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Administrador, dichos montos en base a un presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico.
- 10.8 El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración y Asesoría. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.
- 10.9 El Administrador deberá celebrar el Contrato de Desarrollo, en el entendido que dicho contrato podrá ser terminado sin responsabilidad por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato, deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Desarrollador, a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

21

- 10.10 El Administrador deberá celebrar el Contrato de Gestión, en el entendido que dicho contrato podrá ser terminado sin responsabilidad por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; en ambos casos, en el entendido que la resolución respecto de la terminación dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor de Negocios a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.
- 10.11 El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores ante la existencia de una Conducta de Destitución, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del número de CBFIs en circulación. Asimismo, podrán ser destituido por la Asamblea de Tenedores sin mediar Conducta de Destitución cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.

Como consecuencia de lo anterior:

- (i) El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración y Asesoría respectivo; y
- (ii) El administrador sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración y Asesoría respectivo.

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos.

#### DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.

11.1 Criterios de Elegibilidad. A efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento y/o al servicio de

21

- hospedaje; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles.
- b. Estar localizados dentro de México.
  - c. Ser Activos pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales, sector hotelero, hospitalario y/o habitacionales o de uso mixto en los cuales podrá existir el componente hotelero.
  - d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
  - e. Que se haya efectuado un *due diligence* llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble.
  - f. Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.
  - g. Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona integrante del Fideicomiso de Control o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

- 11.2 Exclusividad. Siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 8% (ocho por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: los Fideicomitentes Adherentes Iniciales tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tenga de enajenar cualquier Activo, del que actualmente, en lo individual o a través de otra entidad de la que sean mayoritariamente propietarios, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 61% (sesenta y un por ciento) o más de los derechos de propiedad de dicho Activo y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. La obligación de notificar anterior no será aplicable en caso de que el Activo en cuestión tenga un componente habitacional del 25% (veinticinco por ciento) o más. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Aportación y Adhesión que celebren dichas personas.

21

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Activos en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Inicial, o si declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Inicial dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Inicial en libertad de adquirir el Activo respectivo.

- 11.3 Co-inversión; Otras Modalidades de Adquisición. El Comité Técnico o, en su caso la Asamblea de Tenedores, podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Activos.

El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, al acordar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas.

Por otro lado, cuando así lo hubiere recomendado el Administrador, el Comité Técnico podrá evaluar y, en su caso, aprobar que se realicen adquisiciones de Activos con pagos diferidos u otras modalidades.

- 11.4 Período Mínimo de Inversión. Cualquier Activo que sea transmitido al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso, no podrá ser enajenado sin haber cumplido con el Período Mínimo de Inversión.

## DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener durante la vigencia del Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas que se describen a continuación:

- 12.1 Cuenta de Colocación. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta bancaria en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual deberá recibir los recursos producto de la Emisión de los CBFIs, con la finalidad de que con dichos recursos pueda directamente: (i) pagar todos los Gastos de Emisión, y (ii) constituir las reservas requeridas de conformidad con las instrucciones que se reciban del Administrador para llevar a cabo el pago, sin limitar, de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión (la "Cuenta de Colocación").

21

- 12.2 Cuenta Receptora. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener, por conducto del Administrador, una o varias cuentas bancarias en la o las instituciones bancarias que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso (la "Cuenta Receptora").
- 12.3 Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria, en la cual, se concentrarán, quincenalmente o cuando así lo determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras (la "Cuenta Concentradora").
- 12.4 Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria, a través de la cual, se realizarán los pagos de Distribuciones de Efectivo, los Rembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores (la "Cuenta de Distribuciones").
- 12.5 Cuenta Operativa para Gastos de Desarrollo. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria, a través de la cual, se realizarán los pagos de gastos de desarrollo conforme se establezca en el respectivo Contrato de Desarrollo.

Asimismo, las Partes en este acto reconocen, que por lo que respecta al cálculo y determinación de cada uno de los montos a constituir las reservas a ser mantenidas en cada una de las Cuentas, se mantendrán de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto reciba el Fiduciario por parte del Administrador, y que para dichos efectos, el Fiduciario bajo ninguna circunstancia hará funciones de agente de cálculo.

- 12.6 Cuentas Adicionales. Conforme a las instrucciones que por escrito reciba por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá abrir cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, mismas que, conforme lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, podrán ser administradas y operadas directamente por el Administrador (las "Cuentas Adicionales").

#### DÉCIMA TERCERA. PAGO DE GASTOS.

- 13.1 Pago de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión con anterioridad a cualquier otro pago que deba realizarse de conformidad con el Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Colocación, de conformidad con la instrucción que al efecto reciba por parte del

21

Comité Técnico, en la cual, deberá de adjuntarse cada una de las facturas que amparen dichos Gastos de Emisión, así como las cuentas bancarias de las partes que tienen derecho a recibir el pago por concepto de Gastos de Emisión. Para dichos efectos, las Partes reconocen que el Fiduciario no estará facultado a realizar ningún pago, hasta en tanto no cuente con copia de la factura correspondiente y los datos requeridos para realizar el pago.

El párrafo anterior aplica para los Gastos de Emisión exceptuando los correspondientes a la comisión que corresponda a los Intermediarios Colocadores, los cuales estarán facultados a retener de los recursos de la Emisión dicha comisión conforme a los usos y costumbres bursátiles en México.

- 13.2 Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, con cargo a la Cuenta de Colocación. Todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse conforme al Fideicomiso, deberán ser previamente autorizados por el Administrador. En caso de que no exista objeción alguna por parte del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar el pago correspondiente previa instrucción del Administrador por escrito. La instrucción antes mencionada deberá ser entregada por el Administrador al Fiduciario a más tardar 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que reciba la factura correspondiente. Todos los pagos a terceros se realizarán preferentemente mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta del tercero que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario, en fondos inmediatamente disponibles, previa entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales aplicables al Fiduciario.

El Representante Común notificará al Administrador con copia al Fiduciario, a más tardar el 5° (quinto) Día Hábil siguiente a aquel en que conozca o deba conocer algún Gasto de Mantenimiento de la Emisión, el concepto y el monto relativo al monto del Gasto de Mantenimiento.

- 13.3 Otros gastos. El Fiduciario deberá pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, cualesquiera otros gastos que resulten necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, previa instrucción que al respecto reciba por parte del Comité Técnico.

#### **DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.**

- 14.1 Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR. En el caso que las distribuciones sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda, deberán contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.

14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera anual, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución podrá ser determinada por el Comité Técnico y por ende la periodicidad podría ser modificada de tiempo en tiempo.

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones de Efectivo se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior. En caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso al que se refiere la fracción VI del artículo 187 de la LISR, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

14.4 Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

#### DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.

15.1 Régimen de Inversión. El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR y

se estará a lo siguiente:

- (a) Las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, en valores de renta fija de los aprobados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y que se coticen en el país ya sean de los emitidos por instituciones de crédito, o el Gobierno Federal, en acciones de sociedades de inversión, en instrumentos de deuda; o en otro tipo de títulos, valores o instrumentos de inversión de renta fija que existan o estén registrados en el sistema financiero mexicano, en moneda nacional, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador o del Comité Técnico, quienes deberán en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por dicho Comité Técnico;
- (b) Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o el Administrador, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC;
- (c) Las instrucciones en relación con las inversiones a que se refiere esta Cláusula deberán ser por escrito y realizarse antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México) del Día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón, y el Fideicomitente libera de manera expresa al Fiduciario en relación a cualquier detrimento que pueda sufrir el Patrimonio del Fideicomiso;
- (d) Salvo que se establezca lo contrario en el Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas serán parte de la cuenta respectiva. De acuerdo con las disposiciones de la fracción XIX, inciso (b) del artículo 106 (ciento seis) de la LIC, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula;
- (e) De conformidad con el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del Fideicomiso, deberán ser



depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican a una Inversión Permitida, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito; y

- (f) La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. En caso de que el Fiduciario reciba cantidad alguna para inversión, fuera de los horarios establecidos, dichas cantidades se invertirán al Día Hábil siguiente.

#### **DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.**

16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- (b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;
- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- (d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (e) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- (f) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;
- (g) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;

- (h) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- (i) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores.
- (j) Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, el estado de cuenta que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior (el "Reporte Mensual del Fiduciario"). En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario

determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

- (k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;
- (l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;
- (m) Entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión.
- (n) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;
- (o) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;
- (p) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del

Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

- (q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo. El aviso que se presente a Indeval deberá señalar por lo menos el monto y la fecha en la que se llevará a cabo la Distribución de Efectivo, así como cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo; y
- (r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs.

El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

#### DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.

- 17.1 Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo abajo indicado o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor

Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso.

El Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y/o el Fideicomiso.

El Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Auditor Externo, los honorarios que se establezcan en términos del contrato de prestación de servicios que celebre con el Auditor Externo.

17.2 Obligaciones del Auditor Externo. Adicionalmente a las obligaciones del Auditor Externo consignadas en el Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- (a) Entregar el Reporte Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 30 (treinta) Días Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. El Reporte Anual del Auditor deberá contener, cuando menos la información prevista en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "H".
- (b) El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el estado de cuenta fiduciario y estados de cuenta de la institución financiera donde se mantengan las Cuentas por el período de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.
- (c) El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoria anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes a que se refiere el inciso anterior presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas en las Cuentas durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoria anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1° de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio social inmediato anterior.

17.3 Objeción del Reporte Anual del Auditor. El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Reporte Anual del Auditor, dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido

informado de dicho reporte. Lo anterior, a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Reporte Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado.

17.4 Remoción del Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde su remoción y, por consiguiente sustitución.

17.5 Requisitos para la Sustitución y Designación del Nuevo Auditor Externo. En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo, deberá cumplirse con lo siguiente:

- (a) El nuevo auditor externo deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio, y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y/o el Fiduciario;
- (b) El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de 10 (diez) Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna;
- (c) El Auditor Externo, según corresponda, deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el Fideicomiso;
- (d) El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo; y
- (e) Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo.

En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de

tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece anteriormente.

#### **DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.**

18.1 Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en el Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, los siguientes derechos:

- a. Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario;
- b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso; y
- c. Derecho a objetar cualesquiera cálculos realizados por el Fiduciario. El Administrador contará con un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el Fiduciario, respecto del supuesto error. En caso de que en dicho plazo se alcance un acuerdo, el Fiduciario, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario para reclamar, en las instancias legales que correspondan, los ajustes que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado.

#### **DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO.**

19.1 Supuestos de Remoción del Fiduciario y Sustitución. El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador. En dicho supuesto y a fin de sustituir al Fiduciario, deberá cumplirse con lo siguiente:

- (a) El fiduciario sustituto deberá ser una institución financiera que sea una institución residente en México autorizada para actuar como tal en el país, de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión, el Administrador y el Representante Común;
- (b) El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del Fideicomiso;

- (c) El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al Fideicomiso y los Documentos de Emisión, que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sustituto, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores ni del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso; y
- (d) Mientras el fiduciario sustituto no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario sustituido, el Fiduciario sustituido continuará en el desempeño de su encargo.

19.2 Renuncia del Fiduciario. En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por la Legislación Aplicable, para renunciar a su cargo, deberá hacerlo del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante un escrito en el que el Fiduciario exprese claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC, el cual establece:

*“La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto al constituirse el mismo; estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa.”*

El Comité Técnico deberá en un plazo no mayor a 10 (diez) Días contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere recibido dicha comunicación, indicar al Fiduciario sustituido el nombre de la institución o instituciones que actuarán como fiduciario o fiduciarios sustitutos, a efecto de que el Fiduciario sustituido pueda hacerles entrega del Patrimonio del Fideicomiso. La renuncia del Fiduciario sustituido no surtirá efecto sino hasta que el fiduciario sustituto (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones.

## VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO.

20.1 Límites a la Responsabilidad del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente, de:

- (a) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso;



- (b) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en el Fideicomiso;
- (c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito;
- (d) Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en las Cuentas; y
- (e) Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso.

20.2 Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a:

- (a) Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 5 (cinco) Días siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del Fideicomiso; y
- (b) Otorgar un poder especial sujeto a los términos del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Cuarta del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas físicas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan en el entendido que en caso de contradicción de instrucciones entre el Administrador y el Comité Técnico, el Fiduciario tomará en cuenta las del Comité Técnico.

20.3 Actos Urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes o cualquier otra circunstancia no prevista en el Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes facultan al Fiduciario a cubrir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad necesaria para llevar a cabo los actos necesarios para la atención a lo que se señala en este párrafo.

20.4 Actuación Conforme a la Instrucción. El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Comité Técnico o del Administrador, y por su parte

del Representante Común, quien a su vez, deberá de contar con previa instrucción que por parte de la Asamblea de Tenedores, según se establezca en el Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el Fideicomiso. Para el caso de que el Fiduciario recibiera, de cualquiera de las instancias antes referidas, instrucciones diferentes, prevalecerá para su ejecución la recibida primero en tiempo por el Fiduciario.

- 20.5 Gastos y Costas por Juicios. En el caso de condenas en los juicios respectivos, el pago de gastos y costas, serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso no alcanza para cubrir dichos gastos y costas.
- 20.6 Gastos por Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Fideicomitentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni para el Representante Común, el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos.
- 20.7 Patrimonio del Fideicomiso Insuficiente. El Fiduciario será responsable ante las Partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de conformidad con el Fideicomiso.
- 20.8 Limitación de Actuación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, de los Tenedores, del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras Personas que limiten su actuación para los propósitos del Fideicomiso.
- 20.9 Límite de Obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar a cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario

21

respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera.

- 20.10 Actuación del Fiduciario por Instrucción. Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por el Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante Común, previa instrucción que éste reciba por parte de la Asamblea de Tenedores, del Administrador o del Comité Técnico, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.
- 20.11 Responsabilidad Implícita del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en el Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia.
- 20.12 Límite de Responsabilidad Adicional. No obstante cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente:
- (i) Cualquier declaración hecha por las Partes en el Fideicomiso; y
  - (ii) El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme al Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente.

Sin limitar lo anterior y no obstante lo previsto en contrario en otro documento, el Fiduciario y sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y agentes (y) no tendrán otra responsabilidad u obligación que aquellas expresamente establecidas en el Fideicomiso, y no habrá ninguna responsabilidad u obligación implícita en el Fideicomiso contra el Fiduciario; y (z) podrán en cualquier momento en el que el Fiduciario determine que carece o es incierta su facultad para realizar o abstenerse de realizar determinada acción, o con respecto a los requisitos del Fideicomiso bajo cualquier circunstancia, posponer o abstenerse de realizar cualquier acción salvo que y hasta que haya recibido instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Administrador en su caso, del Representante Común.

## VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN.

- 21.1 Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios conforme al Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo "I" del Fideicomiso, que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara. En caso de que en un plazo mayor a 40 (cuarenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en la que debió de haberse realizado el pago de cualesquiera honorarios del Fiduciario y que se haya enviado la respectiva factura al Fideicomitente, y el Fiduciario no haya recibido dicho pago de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, el Fiduciario estará facultado a cobrar, intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 (veintiocho) días más 2 (dos) puntos porcentuales que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, desde la fecha en que inicio la mora y hasta la fecha en que los honorarios correspondientes sean pagados.
- 21.2 Honorarios del Representante Común. Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "J", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara. En caso de que en un plazo mayor a 40 (cuarenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en la que debió de haberse realizado el pago de cualesquiera honorarios del Representante Común y que se haya enviado la respectiva factura, y el Representante Común no haya recibido dicho pago de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, el Representante Común estará facultado a cobrar, intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 (veintiocho) días más 2 (dos) puntos porcentuales que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, desde la fecha en que inicio la mora y hasta la fecha en que los honorarios correspondientes sean pagados.

## VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

- 22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que aún lo conserven en términos del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y conforme al Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Activo aportado de que se trate o en caso de extinción del Fideicomiso.
- 22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre Activos aportados a que se refiere la Cláusula Vigésima Segunda, sección 22.1 del Fideicomiso, se procederá de la siguiente forma:

- (i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.
- (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

### **VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES.**

- 23.1 Vigencia. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) en su caso, por solicitud del Comité Técnico, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 12 (doce) meses de calendario siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, requiriendo para ello el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 (trescientos noventa y cuatro) de la LGTOC.

21

- 23.2 Irrevocabilidad del Fideicomiso. El Fideicomitente renuncia expresamente a su derecho de revocar el Fideicomiso en virtud de tratarse de un Fideicomiso irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la LGTOC.
- 23.3 Política de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere la sección 23.1 anterior, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente:
- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 anterior y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.
  - (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/u operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
  - (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización en México o en el extranjero.
  - (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.
- 23.4 Procedimiento de Liquidación: Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento:

21

- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre profesionales en materia de bienes raíces que cuenten con un reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.
- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.
- (iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá por escrito al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.
- (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir por escrito al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

23.5 Transferencia del Patrimonio del Fideicomiso. Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores a prorrata en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.

23.6 Aviso a Indeval. En caso de la terminación y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval (o a través de los medios que esta determine) respecto de dicha situación, y en su caso, con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de la realización de la última Distribución de Efectivo que será entregada a los Tenedores contra entrega del Título correspondiente.

#### VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.

24.1 El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, podrá adquirir CBFIs en circulación para:

- I. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso no podrá ejercer los derechos corporativos que les correspondan, sin embargo, sujeto a lo dispuesto en el segundo párrafo del inciso (c) de la sección 24.2 siguiente, se podrán ejercer los derechos económicos que les correspondan; o
- II. convertirlos en CBFIs no suscritos que se conservarán en la tesorería del Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán (i) según lo determine el Comité Técnico (a) ser colocados en el mercado secundario (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; o (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; o (ii) ser cancelados, según lo determine la Asamblea de Tenedores.

Para efectos de claridad, en tanto los CBFIs adquiridos por el Fideicomiso conforme a la presente Cláusula se conserven en la tesorería del Fideicomiso, no gozarán de derechos corporativos o económicos de ningún tipo.

#### 24.2 El Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que:

- (a) La adquisición se efectúe a través de la BMV.
- (b) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.
- (c) La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables.

Para efectos de lo anterior, si se llegare a actualizar el supuesto establecido en el numeral I de la sección 24.1 anterior, la adquisición de los CBFIs en circulación se considerará como una inversión autorizada a de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% (treinta



por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, y el fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.

- (d) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación.
- (e) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV.

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso podrá dar lugar a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la BMV.

La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme al procedimiento establecido en el documentos que se adjunta como Anexo "L" al presente Fideicomiso.

#### **VIGÉSIMA QUINTA. PROHIBICIONES LEGALES.**

25.1 Prohibiciones Legales. En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la LIC vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del Artículo 106 (ciento seis) de la LIC:

*"Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:*

*XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 (cuarenta y seis) de esta ley:*

- a) Se deroga.*
- b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.*

*Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.*

*En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;*

...

*Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo"*

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de las Circulares 1/2005 y 1/2005 Bis 1 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México:

*"6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:*

- a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;*
- b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y*
- c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.*

*6.2 Las instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente.*

*6.3 Las instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regula.*

*6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna autoridad.*

*6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.*

21

6.6 *Las instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución...*"

#### **VIGÉSIMA SEXTA. DOMICILIOS.**

26.1 Comunicaciones y notificaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios:

**Fideicomitente: NFD, S.A. de C.V.**

Domicilio: Ferrocarril de Cuernavaca No. 76, Colonia Lomas de Chapultepec, 11,000, Miguel Hidalgo, Ciudad de Mexico.  
Atención: Rodrigo González Zerbi.  
Teléfono: +52 55 5520-3190  
Correo electrónico: [rgonzalez@nemesis.mx](mailto:rgonzalez@nemesis.mx)

**Fiduciario: Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.**

Domicilio: Av. Insurgentes Sur 3579, Torre III, Planta Baja, Col. Tlalpan La Joya Delegación Tlalpan, 14000 México, D. F.  
Atención: Luis Octavio Ramírez Cortes - Dirección Fiduciaria  
Teléfono: +52 55 1720-7000  
Correo electrónico: [loramirez@bancoazteca.com.mx](mailto:loramirez@bancoazteca.com.mx)

**Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.**

Domicilio: Cordillera de los Número 265, Piso. 2 Col. Lomas de Chapultepec Del. Miguel Hidalgo C.P. 11000 Ciudad de México  
Atención: Patricia Flores Milchorena y/o Lileni Zárate Ramírez  
Teléfono: 5363-3912 y 5363-3914  
Correo electrónico: [pflores@cibanco.com](mailto:pflores@cibanco.com); [lzarate@cibanco.com](mailto:lzarate@cibanco.com)

En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.

26.2 Instrucciones al Fiduciario. Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del Fideicomiso al Fiduciario, se hará lo siguiente:

21

Las Partes designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "K" para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax/facsimile, correo electrónico, mensajería o paquetería.

El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designe(n) frente al Fiduciario en términos del mencionado Anexo "K", en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable.

Asimismo, las Partes convienen que en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione, para identificar (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aun cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del beneficiario, o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario.

Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no y/o para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario notificará a las Partes, lo más pronto posible, si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta que haya recibido confirmación.

Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

- (i) Estar dirigida a Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso.
- (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: "F/1110".
- (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula,

remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse.

- (iv) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.
- (v) En el supuesto de que el Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 2 (dos) Días Hábiles en la que se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes.

En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona en esta Cláusula y/o no se haya podido realizar una llamada de confirmación al respecto, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones.

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generará responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

#### VIGÉSIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES FISCALES.

- 27.1 Obligaciones Fiscales. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.
- 27.2 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor y/o aquellas

disposiciones legales que las sustituyan. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar las siguientes disposiciones:

- (i) al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), en la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en derechos que le permitan percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y el remanente será invertido en Inversiones Permitidas;
- (ii) los Inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4 (cuatro) años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; asimismo el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Inversión antes de haber transcurrido 4 (cuatro) años contados a partir de la fecha de su adquisición. Los bienes inmuebles que se enajenen antes del plazo mencionado en el presente inciso, no tendrán el tratamiento fiscal contenido en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor;
- (iii) que el Fiduciario emita certificados de participación por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista o bien, sean adquiridos por un grupo de inversionistas integrado por al menos diez personas, que no sean partes relacionadas entre sí, en el que ninguna de ellas en lo individual sea propietaria de más del 20% (veinte por ciento) de la totalidad de los certificados de participación emitidos;
- (iv) el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Resultado Fiscal de un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el impuesto sobre la renta por la diferencia a una tasa establecida en el artículo 9 (nueve) de la LISR, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores, dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a dicho 15 de marzo;
- (v) cuando el Fiduciario estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales

por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario;

- (vi) el Fideicomiso se inscriba en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT;
- (vii) el Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR para calificar como una Fibra;
- (viii) El Fideicomiso deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.3.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Asesor Contable y Fiscal;
- (ix) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
- (x) los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido;
- (xi) los intermediarios financieros retendrán a los Tenedores cualquier impuesto sobre la renta derivado de cada Distribución, excepto en el caso de que los Tenedores estén exentos o sean fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros;
- (xii) el régimen fiscal descrito en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;
- (xiii) será responsabilidad del Fiduciario determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs, con los datos que le proporcione el Asesor Contable y Fiscal;

- (xiv) los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el custodio correspondiente, y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;
- (xv) Cada custodio deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros;
- (xvi) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.3.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Asesor Contable y Fiscal;
- (xvii) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá observar lo siguiente:
  - a. El Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento, tales como ingresos por consumos de alimentos, bebidas, teléfono e internet, entre otros. En caso contrario, el Fideicomiso dejará de ser considerado como un fideicomiso que cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR y tendrá el tratamiento fiscal que corresponda en los términos de las disposiciones fiscales.
  - b. La persona que preste los servicios adicionales vinculados con el alojamiento, sea contribuyente del Título II de la LISR y deberá expedir los comprobantes fiscales correspondientes por la prestación de dichos servicios.
- (xviii) Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del balance a su favor, generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA;
- (xix) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y

21



por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso; y

- (xx) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en el Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

27.3 Consideraciones Fiscales Generales. De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican como Fibra constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, las personas que adquieran los CBFIs emitidos por el Fideicomiso deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través del Fideicomiso.

En consecuencia, los Tenedores de los CBFIs estarán obligados a pagar ISR sobre las porciones de los ingresos gravables del Fideicomiso pagadas a los mismos como Distribuciones o Distribuciones de Efectivo. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores, el intermediario financiero deberá efectuar la retención de ISR a los residentes en el extranjero, la cual será considerada como pago definitivo.

No se considerará que los Tenedores residentes en el extranjero tienen un establecimiento permanente ("EP") en México por el sólo hecho de ser tener CBFIs emitidos por el Fideicomiso.

27.4 Distribución del Resultado Fiscal. El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del ISR. Al final de ejercicio fiscal de que se trate, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno de ellos, las Distribuciones. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula sobre la totalidad de ingresos acumulables del año de que se trate menos las deducciones autorizadas por la LISR y pérdidas fiscales acumuladas.

En el supuesto de que el Fideicomiso obtenga una pérdida fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser disminuida contra las utilidades generados por el Fideicomiso durante los próximos 10 (diez) ejercicios, de conformidad con la fracción I del artículo 188 y 9 de la LISR.

El Fideicomiso tendrá la obligación de retener a los Tenedores, el ISR por el Resultado Fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, excepto cuando los

Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. En el caso de que los CBFIs sean colocados entre el gran público inversionista, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero de que se trate no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI del artículo 79 de la LISR. Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a los que se refiere el artículo 153 de la LISR.

El intermediario financiero de que se trate proporcionará a los Tenedores de los CBFIs, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del tenedor, y la clave en el RFC del tenedor.

La distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por el Fideicomiso, imputable directamente a los Tenedores de CBFIs (y, por tanto el impuesto retenido por la FIBRA no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los tenedores de CBFIs.

Los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el Resultado Fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114, Capítulo de los ingresos por arrendamiento del Título IV de la LISR.

Cuando la Fiduciaria entregue a los Tenedores de los CBFIs una cantidad mayor al resultado fiscal, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de dichos certificados.

## 27.5 Enajenación de los CBFIs

21

### *Personas físicas*

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

### *Personas morales*

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR aplicando la tasa del 30% por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

El adquirente de los CBFIs deberá retener al enajenante el 10% del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto del impuesto sobre la renta, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs.

- 27.6 Impuesto al Valor Agregado. De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%. En términos generales, las actividades de arrendamiento de Inmuebles de la Fibra estarán sujetas al IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. La Fibra tendrá derecho a la devolución de dicho IVA.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores en la que se encuentren listados o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito que ejercen esta opción, el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el IVA que se tenga que pagar con motivo de las actividades realizadas a través de la FIBRA y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

27.7 Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

27.8 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de Bienes Inmuebles aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que sean aportados en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso y sobre los cuales los Fideicomitentes Adherentes mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

27.9 Asesor Contable y Fiscal. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación del Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en las secciones 26.2 y 26.3 del Fideicomiso. Los gastos en que incurra el Asesor Contable y Fiscal

serán pagados por el Fiduciario conforme la instrucción por escrito que al efecto reciba del Comité Técnico.

- 27.10 Exclusión de Responsabilidad de Pago por el Fiduciario. El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.
- 27.11 Indemnización al Fiduciario. Las Partes del Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.
- 27.12 Exclusión de Responsabilidad Fiscal del Representante Común. Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada del Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

#### **VIGÉSIMA OCTAVA. SUCESORES Y CESIONARIOS.**

- 28.1 Cesión de Derechos. Ni los Fideicomitentes, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados del Fideicomiso.

#### **VIGÉSIMA NOVENA. RENUNCIA DE DERECHOS.**

- 29.1 Demora o Renuncia del Ejercicio de Derechos. La demora u omisión por las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en el Fideicomiso o en la ley, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por las Partes de cualquier derecho o recurso derivado del Fideicomiso no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

#### **TRIGÉSIMA. RELACIÓN LABORAL.**

- 30.1 Asuntos Laborales. Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia relación laboral alguna o responsabilidad con ninguna persona participante en el Fideicomiso. En caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador, se obliga a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus representantes, delegados

fiduciarios, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario.

#### **TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.**

31.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

- (i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;
- (ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;
- (iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y
- (iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a

los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

- 31.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de los CBFIs en circulación.
- 31.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:
- (a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;
  - (b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;
  - (c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;
  - (d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores;

- (e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;
- (f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;
- (g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;
- (h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;
- (i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y
- (j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

31.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su



caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

- 31.5 Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.
- 31.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) del número de CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.
- 31.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

- 31.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.
- 31.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera

de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

- 31.10 Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Control, a través de los cuales el Fundador Relevante controle la tenencia de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en la formación de la Fibra por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales.
- 31.11 Derechos de Tenedores. Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación a que se refiere el Fideicomiso.

#### TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.

- 32.1 Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Decima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores por más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación. La supermayoría de votación antes descrita, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad gubernamental.

#### TRIGÉSIMA TERCERA. PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISO DE CONTROL Y DEL FUNDADOR RELEVANTE.

- 33.1 Derechos protegidos. El Fideicomiso de Control y el Fundador Relevante contarán con derechos de protección en los siguientes casos:
- (i) En el caso de que la Asamblea de Tenedores decida deslistar los CBFIs y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso;
  - (ii) En el caso de ocurrir una Oferta Pública de Adquisición Forzosa u Hostil cuyo objetivo sea la adquisición de la totalidad de los CBFIs; y

(iii) En el caso de que mediante operaciones sucesivas o simultáneas una o varias empresas que lleven a cabo actividades similares a las de la Fibra, sean titulares de un número de CBFIs que ello les permita tener conjunta o separadamente el control de las decisiones de operación, administración e inversiones de la Fibra.

De darse cualquiera de los eventos enumerados con anterioridad en esta Cláusula y para fines de determinar los derechos que correspondan al Fideicomiso de Control y al Fundador Relevante, el Fiduciario emitirá con costo a su patrimonio y entregará los CBFIs necesarios al Fideicomiso de Control o al Fundador Relevante, según corresponda, de tal suerte que el hayan recibido a la fecha del evento el equivalente al 20% (veinte por ciento) de los CBFIs totales en circulación.

#### **TRIGÉSIMA CUARTA. OTORGAMIENTO DE PODERES**

- 34.1 Facultades Reservadas. El Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso.
- 34.2 Limitación de los Poderes Otorgados. Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los fines del Fideicomiso.
- 34.3 Obligaciones de los Apoderados. Cualesquiera poderes que el Fiduciario llegase a otorgar de conformidad con el Fideicomiso, causará las siguientes obligaciones a los apoderados:
- (a) Se señalará que los apoderados comparecerán en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan, exclusivamente en carácter de apoderado del Fiduciario respecto del Fideicomiso, bajo ninguna circunstancia podrá considerárseles como delegados fiduciarios.
  - (b) Los apoderados estarán obligados a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como de informarle mensualmente por escrito al Fiduciario

sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado.

- (c) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite, la siguiente obligación del apoderado:

*“El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder. La obligación de indemnizar se dispara únicamente cuando sea determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada”.*

- (d) Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen.
- (e) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario.
- (f) En el supuesto de que se llegasen a otorgar poderes generales o especiales con facultades para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder, el apoderado deberá de contar previamente con una carta de autorización para dichos efectos, en el cual se indicará y se detallará la persona contra la cual se ejercitará el poder. A su vez, el apoderado quedará obligado de informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio correspondiente, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo.
- (g) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en ésta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa del Comité Técnico, los poderes otorgados.

**TRIGÉSIMA QUINTA. PREVENCIÓN PARA EVITAR CONFLICTO DE INTERESES.**

- 35.1 Operaciones con Banco Azteca. En la realización de operaciones que se lleven a cabo con "Banco Azteca", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actuando por cuenta propia, se deberán adoptar las siguientes medidas para evitar que los derechos y obligaciones del Fiduciario actuando con tal carácter y por cuenta propia como "Banco Azteca", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, se extingan por confusión.

Conforme a lo dispuesto en la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, el Fiduciario siempre se ostentará como tal ante sus contrapartes en las operaciones y actos jurídicos que realice en cumplimiento del Fideicomiso y específicamente cuando contrate con la propia institución.

Queda establecido que el Fiduciario podrá establecer la cuenta o cuentas de depósito necesarias para el manejo del efectivo del Fideicomiso, en "Banco Azteca", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, haciéndose constar indubitablemente en los contratos u operaciones que al efecto se celebren con la propia institución, que actúa como Fiduciario por cuenta y para el manejo exclusivo de recursos y bienes del Patrimonio del Fideicomiso y en ningún caso podrá considerarse que tales bienes forman parte del patrimonio propio de la institución fiduciaria, registrándose dichos bienes siempre en cuentas de orden y en la contabilidad particular del Fideicomiso, emitiéndose mensualmente los estados de cuenta que reflejen sus movimientos durante el período, los que mantendrá a disposición del Fideicomitente o fideicomisarios.

De igual forma y para el caso de operaciones crediticias a contratarse entre el Fiduciario, actuando única y exclusivamente por cuenta del Fideicomiso y la propia institución fiduciaria, el Fiduciario se asegurará que la dirección fiduciaria conserve su independencia con relación a las áreas de la división financiera de la institución.

Asimismo el Fiduciario deberá: (i) Proporcionar sin su responsabilidad a la Dirección de Información del Sistema Financiero del Banco de México, la información que del Fideicomiso en su caso le requiera, (ii) Responder civilmente por los daños y perjuicios que cause por incumplimiento de las obligaciones que asume en los términos del Fideicomiso.

#### **TRIGÉSIMA SEXTA. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES.**

- 36.1 Los Fideicomitentes, el Administrador y el Comité Técnico se obligan a proporcionar al Fiduciario cuando este se lo solicite, la información que se les requiera para dar cumplimiento a lo establecido en el artículos 115 de la LIC y demás disposiciones aplicables dictadas por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público.

El Fiduciario podrá abstenerse de dar cumplimiento a las instrucciones que reciba, conforme al Fideicomiso, si no le es proporcionada la información a que se hace referencia en el párrafo anterior.

Las partes del Fideicomiso están en todo momento de acuerdo en que el Fiduciario pueda proporcionar toda la información relacionada con el Fideicomiso (incluso la proporcionada por el Fideicomitente, los Fideicomisarios, la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, e incluyendo el texto del contrato de Fideicomiso) a aquellas personas con las que deba entrar en relaciones de negocios para efecto de poder cumplir con los fines del referido Fideicomiso, exclusivamente con base en las disposiciones o normas en materia de prevención de lavado de dinero o apoyo a grupos terroristas.

#### **TRIGÉSIMA SÉPTIMA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.**

37.1 Integridad y División. Si cualquier disposición del Fideicomiso es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.

#### **TRIGÉSIMA OCTAVA. ENCABEZADOS.**

38.1 Encabezados. Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase.

#### **TRIGÉSIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.**

39.1 Ley Aplicable y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

#### **CUADRAGÉSIMA. ANEXOS.**

40.1 Anexos. Las Partes del Fideicomiso, convienen que los términos de los anexos del Fideicomiso queden redactados conforme se establece en los anexos que se adjuntan al Fideicomiso, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen:

<u>Anexo "A"</u>	Activos Iniciales.
<u>Anexo "B"</u>	Contrato de Administración y Asesoría.
<u>Anexo "C"</u>	Gastos de Mantenimiento de la Emisión.
<u>Anexo "D"</u>	Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo
<u>Anexo "E"</u>	Formato de Título.
<u>Anexo "F"</u>	Comité Técnico Inicial.
<u>Anexo "G"</u>	Aceptación del cargo de miembro del Comité Técnico.
<u>Anexo "H"</u>	Información del Reporte Anual del Auditor Externo.
<u>Anexo "I"</u>	Honorarios del Fiduciario.
<u>Anexo "J"</u>	Honorarios del Representante Común.
<u>Anexo "K"</u>	Modelo de Certificación.
<u>Anexo "L"</u>	Procedimiento para la Adquisición de CBFIs en Circulación por el Fideicomiso.


EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las Partes firman este contrato de Fideicomiso identificado con el número "F/1110", en la Ciudad de México, el 13 de julio de 2016, entregando el Fiduciario al Fideicomitente un tanto del mismo.





**El Fideicomitente:**

**NFD, S.A. de C.V.**

  
\_\_\_\_\_  
Representado por

**Concepción Maribel Cruz Cruz**

**Representante Legal**

La presente hoja de firmas corresponde al contrato de fideicomiso irrevocable F/1110, de fecha 13 de julio de 2016.

**El Fiduciario:**

**Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria**



---


Representado por  
**Guillermo de Jesús Juan López**

**Delegado Fiduciario**

La presente hoja de firmas corresponde al contrato de fideicomiso irrevocable F/1110, de fecha 13 de julio de 2016.


**El Representante Común**

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple



---

Representado por  
Patricia Flores Milchorena  
Apoderado



---

Representado por  
Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor  
Apoderado

La presente hoja de firmas corresponde al contrato de fideicomiso irrevocable F/1110, de fecha 13 de julio de 2016.

## Anexo A

### Activos Iniciales

Proyecto	Tipo	Ubicación
Espacio Condesa	Comercial	Ciudad de México
Capitolio Satélite	Comercial	Estado de México
Élite Acueducto	Comercial	Jalisco
Manzanillo	Comercial	Colima
Salina Cruz	Comercial	Oaxaca
Río Verde	Comercial	San Luis Potosí
Ciudad del Carmen	Oficinas	Campeche
Torre Premier	Oficinas	Tabasco
Élite Acueducto	Oficinas	Jalisco
Capitolio Satélite	Oficinas	Estado de México

21

**Anexo B**

**Contrato de Administración y Asesoría**

21

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, ASESORÍA, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO (EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE FIBRA PLUS MANAGEMENT, S.C. (EL "ADMINISTRADOR"), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR [\*], Y POR LA OTRA PARTE, EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1110, BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA (EL "FIDUCIARIO", Y CONJUNTAMENTE CON EL ADMINISTRADOR, LAS "PARTES"), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO GUILLERMO JUAN LÓPEZ, DE CONFORMIDAD CON EL SIGUIENTE ANTECEDENTE, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

#### ANTECEDENTE

Único. Con fecha [\*], el Fiduciario y NFD, S.A. de C.V., celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de administración número F/1110 (el "Fideicomiso"), cuyo fin primordial consiste en la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los bienes inmuebles arrendados para los fines antes mencionados.

#### DECLARACIONES

##### **I. Declara el Administrador, a través de su representante legal, que:**

- (a) Es una sociedad civil subsidiaria al 99.9% del Fideicomiso, debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato y para cumplir con las obligaciones que a su cargo se establecen en el mismo.
- (b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente Contrato.
- (c) Conoce el Fideicomiso, los Activos, incluyendo los Activos Iniciales (según ambos términos se definen en el Fideicomiso) que formarán parte del patrimonio del Fideicomiso y que es voluntad de su representada celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios (según dicho término se define más adelante), conforme a los términos y condiciones previstos en este Contrato.
- (d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato (i) no viola ninguna disposición de sus estatutos sociales o cualquier otro documento societario del Administrador; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Administrador.

- (e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.
- (f) Cuenta con los elementos técnicos y personal suficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del presente Contrato.
- (g) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.
- (h) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.
- (i) Cuenta con todas las autorizaciones, administrativas, corporativas y de cualquier otra naturaleza para la debida celebración y cumplimiento del presente Contrato.
- (j) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

**II. Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario, que:**

- (a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46 (cuarenta y seis), fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito, y acredita mediante la escritura pública número 121,527, de fecha 20 de junio de 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Eduardo García Villegas, notario público 15 de la Ciudad de México.
- (b) Su delegado fiduciario acredita su personalidad mediante la escritura pública número 3,113, de fecha 6 de febrero de 2003, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Talavera Autrique, Notario Público número 221 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito el 29 de julio de 2003 ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 0221765, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.
- (c) La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Fideicomiso, y no contraviene su objeto social, sus estatutos sociales, la legislación que le es aplicable o contrato o compromiso alguno del que sea parte.

- (d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en concurso mercantil o en estado de insolvencia o liquidación.
- (e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, (i) que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato y/o (iii) que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.
- (f) En ejecución de los fines del Fideicomiso celebra este Contrato a efecto de encomendar al Administrador, los Servicios.

Expuesto lo anterior, las Partes convienen en obligarse conforme a las siguientes

### CLÁUSULAS

**Primera. Definiciones.** Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las Partes del presente Contrato reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

"Activos" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Fideicomiso.

"Administrador" significa Fibra Plus Management, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo y cuyo objeto social sea la prestación exclusiva al Fideicomiso de los Servicios.

"Cláusula" significa una cláusula del presente Contrato.

"Comercialización" tiene el significado que se atribuye a dicho término en el inciso (a), numeral 3, de la Cláusula Tercera del presente Contrato.

"Conducta de Destitución" significa la ocurrencia de alguno o algunos de los siguientes eventos:

- (a) un incumplimiento significativo del Fideicomiso o del presente Contrato, por parte del Administrador;
- (b) la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;
- (c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al patrimonio del Fideicomiso;
- (d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al presente Contrato que sean materiales o que causen una pérdida al patrimonio del Fideicomiso;
- (e) la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;



(f) que el Fideicomiso de Control transmita los Certificados Bursátiles de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso de Control, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso de Control;

(g) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;

(h) que el Administrador o un Ejecutivo violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del presente Contrato y del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir;

(i) que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los Servicios, el Fideicomiso y/o el presente Contrato, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo, o

(j) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo.

(k) que Gustavo Tomé Velázquez y Rodrigo González Zerbi (i) renuncien a su cargo como presidente y ejecutivo dentro del Administrador, respectivamente; o (ii) sean removidos de dichos cargos por instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga el derecho a nombrar a la mayoría de los miembros de dicho Comité Técnico.

"Ejecutivos" significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos de la estructura corporativa del Administrador (director general y directores) y su presidente.

"Fecha de Sustitución" significa la fecha en que el Administrador deberá dejar su cargo a favor de un administrador sustituto.

"Persona" significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.

"Programa de Mantenimiento" significa todos los estudios, planos, planes, proyectos, licencias, presupuestos y calendarios de obra preparados u ordenados por el Administrador y aprobados por el Comité Técnico para renovar y mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.

"Proyectos" significan conjuntamente con los Activos, los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso.

"Servicios" significa todos los servicios que el Administrador proporcionará al Fiduciario conforme este Contrato, de administración, asesoría, representación, planeación, supervisión y

coordinación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Activos, los Contratos de Arrendamiento, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica y su supervisión, así como la supervisión del desarrollador, de cada uno de los Proyectos.

Los términos definidos en el presente Contrato, aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutral correspondiente. Salvo que el contexto requiera lo contrario, todas las referencias a cláusulas, párrafos, incisos o numerales se entenderán como referencias a las cláusulas, párrafos, incisos o numerales de este Contrato. Se entenderá que las palabras (i) "en el presente", "del presente", "conforme al presente" "más adelante en el presente" y palabras de significado similar, hacen referencia a este Contrato en su conjunto y no a alguna cláusula, sección, párrafo, inciso o numeral en particular del Contrato; y (ii) "incluyen", "incluye" e "incluyendo" van seguidas de la frase "sin limitación alguna", salvo que se establezca expresamente lo contrario.

Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de Días Hábiles, se entenderá que se trata de días naturales. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, se entenderán periodos de 30 (treinta) días naturales a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

Asimismo, referencias a (i) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (ii) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya.

En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Fideicomiso prevalecerá lo dispuesto por éste último.

#### **Segunda. Designación del Administrador.**

El Fiduciario en este acto nombra al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Fideicomiso, así como las obligaciones y prestación de los Servicios de conformidad con los términos y condiciones que aquí se estipulan, sujetándose estrictamente a las instrucciones, políticas y procedimientos que de tiempo en tiempo le indique por escrito el Comité Técnico.

El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones en Activos que realice el Fiduciario.

Los directivos del Administrador deberán dedicar el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones y deberes como directivos del Administrador.

Para los efectos anteriores, el Fiduciario otorgará al Administrador dentro de los siguientes 10 (diez) Días Hábiles un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario con las facultades que a continuación se indican; en el entendido que el Administrador podrá a su vez, otorgar poderes especiales para pleitos y cobranzas y actos de administración que sean necesarios en favor de los terceros con los que subcontrate los Servicios:

Poder General, para pleitos y cobranzas y actos de administración para que en nombre del Fideicomiso lo ejerza en su carácter de Administrador, en los términos del primer, segundo y cuarto párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal en vigor y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Distrito Federal, que es limitado en cuanto a su objeto, pero tan amplio como sea necesario, para ser ejercido en cualquier jurisdicción y a efecto de que el Administrador lleve a cabo la prestación de los servicios derivados del presente Contrato, con las siguientes facultades:

- a. Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil del Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley.

Por lo que respecta al ejercicio del poder para Pleitos y Cobranzas, el Administrador en este acto se obliga a notificar previamente por medio de sus representantes legales al Fiduciario sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, a efectos de que tanto el Administrador como el Fiduciario se encuentren coordinados con la defensa de éste último o del patrimonio del Fideicomiso.

- b. Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

El poder general estará limitado en cuanto a su objeto, ya que solamente se otorgará para efectos de que el Administrador ejerza exclusivamente los derechos y cumpla con las obligaciones que le derivan del presente Contrato y del Fideicomiso.

Los poderes que le sean otorgados al Administrador en términos de la presente Cláusula deberán mantenerse vigentes y sin limitación alguna hasta lo que ocurra primero, entre: (i) la terminación de la vigencia del Fideicomiso y la consecuente liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) la fecha efectiva de la destitución del Administrador en términos de este Contrato y del Fideicomiso, y (iii) la revocación de dicho poder por parte del Fiduciario por incumplimiento a las obligaciones a cargo de los apoderados.

Cada uno de los acuerdos y documentos celebrados por los apoderados a que se refiere esta Cláusula para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso deberán establecer de manera clara que el Fiduciario no será responsable de los actos que realicen los apoderados, ni de la supervisión de su actuación, y que no estará obligado a responder con sus propios activos como Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria del cumplimiento de dichas obligaciones, sino exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes, el Administrador y los apoderados, exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso, deberán sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, apoderados, sus funcionarios, representantes o empleados de cualquier responsabilidad, daño, reclamación o requerimiento en su contra, con relación a, o como consecuencia de actos llevados a cabo, en términos de la Cláusula 34.3 del Contrato de Fideicomiso por los apoderados designados, en ejecución o cumplimiento con los Fines del Fideicomiso o la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo que dichos actos sean consecuencia de dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, sus funcionarios, representantes o empleados cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente.

En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en esta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque unilateralmente los poderes otorgados en las escrituras públicas correspondientes, sin la necesidad del consentimiento del Administrador.

### Tercera. Servicios.

1.- Servicios de Administración. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.
- (b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y de los Activos, incluyendo, (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan, (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales, y (ii) en caso de no

21

haberse nombrado un Asesor Contable y Fiscal en términos del Fideicomiso, prestar los servicios correspondientes a dicho cargo bajo el Fideicomiso y/o contratar un tercer que preste estos servicios.

- (c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.
- (d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.
- (e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.
- (f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.
- (g) Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones que se requieran así como la celebración de todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos relacionados con cualquier actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario y conservación y/o remodelación de inmuebles.
- (h) Contratar, coordinar y supervisar los servicios de administración, comercialización y desarrollo de los Activos a través de un tercero previamente aprobado por el Comité Técnico.
- (i) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.
- (j) Supervisar el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.
- (k) Realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.
- (l) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos, incluyendo sin limitar, (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.

21

(m) En caso de que algún los contrato celebrado por el Administrador con terceros sea terminado por actualizarse cualesquiera de los supuestos referidos en el inciso inmediato anterior, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, la Asamblea de Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, un nuevo contrato de prestación de servicios.

(n) Celebrar el Contrato de Desarrollo (según dicho término se define en el Fideicomiso).

(o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

2. Servicios de Representación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación (mismos que se comprenden dentro de los Servicios) que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los arrendatarios y usuarios de los Activos, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario, y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

(b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

(c) Realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos relacionados con el impuesto predial y derechos por servicios de agua y luz de los Activos.

(d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de éstos últimos.

3.- Servicios de Asesoría y Planeación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de asesoría, planeación y coordinación de Proyectos (mismos que se comprenden dentro de los Servicios) de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, incluyendo sin limitar, los siguientes:

(a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá, sin limitar (i) la identificación de activos *targets*, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

(b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

(c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

21

(d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

(e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

(f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

(h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.

(i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos.

(j) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

(k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.

(l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Activos.

(m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.

(n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.



(o) Prestar los servicios de asesoría administración en operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso.

(p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato.

El Administrador podrá celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los Servicios que considere necesarios; en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs") emitidos por el Fideicomiso, con el voto favorable de los tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. Lo anterior en el entendido que el responsable final frente al Fideicomiso por la prestación de los Servicios será en todo momento el Administrador.

#### Cuarta. Prestación de los Servicios.

El Administrador se obliga a prestar los Servicios conforme a lo siguiente:

(a) Deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Contrato de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico;

(b) Deberá proporcionar los Servicios en beneficio exclusivo del Patrimonio del Fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos del mismo;

(c) Deberá consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios; y

(d) Deberá llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los Servicios previstos en el presente Contrato.

#### Quinta. Fondo de Gastos y Pagos Generales.

El Fiduciario, hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad mensual que sea suficiente para mantener cada mes, como fondo de gastos, el equivalente a \$[2,500,000.00] ([dos millones quinientos mil] Pesos 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos Mexicanos) (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos [reembolsables] bajo el presente Contrato. Lo

21

anterior en el entendido que los rendimientos generados cada mes por la inversión de estos recursos, deberán destinarse para restablecer el Fondo de Gastos. El monto del Fondo de Gastos podrá ser negociado y acordado entre las Partes en cada aniversario de la vigencia del Contrato.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquéllos impuestos que deriven de sus ingresos serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso [para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador]. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional.

Adicionalmente los gastos incurridos por cuenta del Fideicomiso deberán ser reembolsados al Administrador.

**Sexta. Reportes del Administrador.**

El Administrador preparará y enviará al Comité Técnico un reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 10 (diez) Días Hábles de anticipación.

El Administrador deberá entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite al Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

**Séptima. Obligaciones del Administrador.**

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato:

(a) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.

(b) El Administrador, no será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Contrato, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o mala fe.

(c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.

(d) El Administrador podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativo y jurídico o de sus funcionarios y Ejecutivos, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.

(e) El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus estados financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el comité de auditoría del Fideicomiso.

El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

#### Octava. Destitución del Administrador.

El Administrador podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución.

Lo anterior, en el entendido que no se considerará una Conducta de Destitución si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos [(a), (c), (d) y (e)] de la definición de "Conducta de Destitución", son subsanados por el Administrador dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha sentencia y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Administrador (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo, (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta, y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha determinación.

Asimismo, el Administrador podrá ser destituido, si la Asamblea de Tenedores (según término se define en el Fideicomiso) con el voto favorable de los Tenedores (según término se define en el Fideicomiso) que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs (según dicho término se define en el Fideicomiso) en circulación; autorizan e instruyen al fiduciario del Fideicomiso para que realice todos los actos necesarios y suficientes para terminar el presente Contrato; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Administrador a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

El Administrador deberá informar al Fiduciario y al Representante Común en caso que exista una Conducta de Destitución dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicho hecho.

En caso que ocurra una Conducta de Destitución, el Fiduciario y/o el Representante Común, a partir de que cualquiera de ellos tome conocimiento de cierta Conducta de Destitución deberá inmediatamente convocar a una Asamblea de Tenedores, a la cual el Administrador podrá asistir con voz pero sin derecho a voto.

En el evento de actualizarse una Conducta de Destitución, el Fiduciario mediante un aviso de destitución dado al Administrador por escrito, podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un administrador sustituto.

21

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos sus sustitución y las obligaciones descritas en la presente Cláusula.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato y el Fideicomiso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su poder.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el administrador sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios en términos del presente Contrato y del Fideicomiso, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Fiduciario, junto con el administrador sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario o, en su defecto, el administrador sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El administrador sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato y el Fideicomiso, en el entendido que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución, sin que sea responsable de la falta de entrega de información, documentación o de cualquier otro bien o derecho por parte del administrador que se sustituya.

Novena. Compensación por destitución al Administrador.

En caso de que el Administrador sea destituido (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, en términos de lo dispuesto en el segundo párrafo de la cláusula Octava anterior; o (ii) porque el Fiduciario dé por terminado el presente Contrato en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución, el Administrador tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

Se deberá pagar al Administrador, el equivalente a la cantidad objetivo del Fondo de Gastos a que se refiere la cláusula Quinta del presente Contrato, es decir, la cantidad de \$[2,500,000.00] ([dos millones quinientos mil] Pesos 00/100 M.N.), por cada mes que hubiere restado desde (a) la terminación del Contrato hasta la fecha de vencimiento, es decir, hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato hasta la fecha de vencimiento del Contrato renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

**Décima. No existencia de relación laboral.**

Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto el Fiduciario, ni sus directores, delegados fiduciarios, empleados, agentes y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador.

En virtud de lo anterior, el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

**Décima. Modificaciones.**

El presente Contrato contiene todos los acuerdos de las Partes respecto del objeto del mismo, y no podrá cambiarse o modificarse sino mediante acuerdo por escrito firmado por las Partes, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

**Décima Primera. Cesión.**

Las Partes del presente Contrato no podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados de este Contrato, sin el previo consentimiento por escrito de la otra Parte.

**Décima Segunda. Notificaciones.**

Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente contrato, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios:

**Administrador:** Fibra Plus Management, S.C.  
Domicilio: [\*]  
Atención: [\*]  
Teléfono: +52 (55) [\*]  
Fax: +52 (55) [\*]  
Correo electrónico: [\*]

**Fiduciario:** Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria  
Domicilio: [\*]  
Atención: [\*]  
Teléfono: +52 (55) [\*]  
Fax: +52 (55) [\*]  
Correo electrónico: [\*]

Cualquier notificación u otras comunicaciones permitidas o requeridas conforme a los términos del presente Contrato, deberán hacerse por escrito y serán eficaces al Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que haya sido recibida por la parte correspondiente.

En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.

#### **Décima Tercera. Vigencia.**

El presente Contrato tendrá una vigencia de 10 (diez) años forzosos para ambas Partes a partir de la fecha de firma del presente Contrato y en tanto no exista una Conducta de Destitución no se podrá terminar anticipadamente. El presente Contrato se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las Partes, mediante previa notificación por escrito y vía correo certificado, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha de su terminación. Lo anterior, en el entendido que el presente Contrato podrá ser terminado por el Fiduciario, sin responsabilidad alguna, si se actualiza una Conducta de Destitución, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso.

#### **Décima Cuarta. Ley Aplicable y Jurisdicción.**

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Contrato a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

**Décima Quinta. Integridad y División.**

Si cualquier estipulación del presente Contrato es declarada nula o inválida por un árbitro o tribunal de jurisdicción competente, las demás estipulaciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la estipulación declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.

**Décima Sexta. Ejemplares.**

El presente Contrato podrá ser firmado en 2 (dos) ejemplares, cada uno de los cuales será considerado como un original y todos conjuntamente serán considerados como un solo documento.

**Décima Séptima.- Único Acuerdo.**

Las Partes convienen que este Contrato constituye el único acuerdo entre las mismas, en relación con su objeto, por consiguiente, cualquier otro acuerdo, negociación obligación o comunicación anterior entre las Partes, ya sea verbal o escrita que se haya elaborado o que tácitamente pudiera indicarse, queda sin efecto legal alguno a partir de la fecha del presente Contrato.

**Vigésima Quinta.- Impuestos.**

Cada una de las Partes del bajo el presente Contrato será responsable del pago de todos y cada uno de los impuestos que sean pagaderos por los mismos de conformidad con la legislación aplicable en materia fiscal.

**Décima Novena. Límite de responsabilidad.**

Las Partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, el Fiduciario no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste baste y alcance.

Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato o en el Fideicomiso, la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Administrador o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato y el Fideicomiso siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Administrador no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los Servicios conforme al presente Contrato.

[EL RESTO DE LA HOJA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE. SIGUE HOJA DE FIRMAS]

**En testimonio de lo cual, las Partes celebran el presente Contrato en 2 (dos) ejemplares originales en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día [\*] de [\*] de 2016.**

**ADMINISTRADOR**

Fibra Plus Management, S.C.

---

Por: [\*]  
Representante Legal

**FIDUCIARIO**

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria,  
en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/1110

---

Guillermo Juan López  
Delegado Fiduciario

21



**Anexo C**

**Gastos de Mantenimiento de la Emisión**

21

## Anexo D

### Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo

#### Metodología para el cálculo

A continuación se incluye la metodología y el proceso para la determinación de la compensación de largo plazo que resultará por cada uno de los proyectos inmobiliarios, una vez que sean estabilizados:

- El proyecto se considerará como estabilizado una vez que la ocupación sea igual o mayor al 75% (setenta y cinco por ciento) del área bruta rentable. El porcentaje de ocupación deberá ser sometido por el Administrador al Comité de Auditoría para que dicho comité lo ratifique.
- La compensación pagadera por cada proyecto (en lo sucesivo, el "Promote") será determinada de acuerdo con los porcentajes que se incluyen en la siguiente tabla, la cual está basada en la tasa interna de retorno ("TIR Proyecto"):

TIR Proyecto	Promote (Puntos porcentuales de TIR)
<10.001%	0%
10.001%-12%	0.50%
12.001%-14%	1.40%
14.001%-16%	2.50%
16.001%-18%	3.80%
18.001%-20%	5.20%
20.001%-22%	6.70%
>22.001%	8.30%

- Una vez calculada la TIR Proyecto y encontrado el porcentaje de Promote correspondiente en la tabla, se recalculará la TIR Proyecto hasta lograr una TIR igual a la TIR de Proyecto menos los puntos porcentuales de TIR del Promote correspondiente, para lograr esto, se disminuirá el valor del inmueble.

El Promote que se entregará será, la diferencia en el valor del inmueble utilizado para calcular la TIR del proyecto, menos el valor del inmueble utilizado al recalcular la TIR en los términos del párrafo anterior.

Se entenderá por TIR Proyecto la tasa de descuento con la que el valor presente neto de los flujos generados por el proyecto es igual a cero, es decir la tasa de interés para la cual los ingresos totales actualizados son iguales a los costos totales actualizados:

En la siguiente fórmula de valor presente neto, se le darán diferentes valores a la tasa de descuento hasta que dicha tasa llegue al resultado de 0 (cero). Esto con la finalidad de lograr que los ingresos totales actualizados sean iguales a los costos totales actualizados:

21

$$0 = -\left(\sum_{i=0}^n \frac{\text{Inversión}_i}{(1 + TIR)^i}\right) + \left(\sum_{t=1}^n \frac{\text{NOI}_t + \text{Apalancamiento}_t - \text{Servicio de la Deuda}_t}{(1 + TIR)^t}\right) + \frac{\text{Valor del Inmueble} - \text{Saldo Insoluto}_n}{(1 + TIR)^n}$$

- La TIR Proyecto se calculará por cada uno de los proyectos inmobiliarios, de manera individual, considerando los siguientes parámetros:

Donde:

- Inversión: significa el monto total pagado e invertido por el Fiduciario del Fideicomiso en el proyecto en cuestión, el cual incluye de manera enunciativa mas no limitativa: el terreno, la construcción, los gastos directos e indirectos (entendiendo por gastos indirectos todos aquellos gastos que no están relacionados con un costo directo de construcción pero que se necesitan para llevar a cabo el proyecto), los impuestos, los servicios contratados tales como honorarios de arquitectos u otros terceros, y cualquier otro gasto relativo al proyecto.
- Apalancamiento: significa el monto total de cualquier crédito o empréstito de cualquier naturaleza que se contrate específicamente para el desarrollo del proyecto en cuestión.
- NOI: significa el resultado de restar a los ingresos netos anuales (ingresos menos descuentos y bonificaciones) del proyecto en cuestión, los gastos de operación anuales de dicho proyecto, el cual se calcula de la siguiente manera:

$$\text{NOI} = [\text{Rentas fijas} + \text{rentas variables} + \text{ingresos por mantenimiento} + \text{ingresos por publicidad} + \text{ingresos por estacionamiento} + \text{otros ingresos}] - [(\text{Gastos de operación})]$$

- Gastos de Operación: significa todos los desembolsos realizados en el inmueble para poder llevar a cabo sus actividades de negocio, es decir todos aquellos gastos que se derivan del funcionamiento normal del inmueble.
- Servicio de la Deuda: significa el pago de la suma de intereses y amortizaciones de capital anual.
- Saldo Insoluto: significa el monto de principal del Apalancamiento pendiente de pago a la fecha del cálculo de la TIR.
- Valor del Inmueble: significa el valor resultante de aplicar la siguiente fórmula:

Valor del Inmueble=  $\text{NOI}_{\text{año N}}$  (determinado con un nivel de ocupación al 98% anual conforme se explica más adelante), dividido entre el CAP.

21

- CAP: significa la tasa de capitalización, la cual se calculará dependiendo del tipo de ciudad y la Inversión, sumando a la tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) los puntos porcentuales conforme a la tabla siguiente:

	<b>Ciudad Principal (población mayor a 700,000 habitantes)</b>	<b>Ciudad Secundaria (población menor a 700,000 habitantes)</b>
<b>Monto total de inversión &gt; 300 millones</b>	TIIE+3.5%	TIIE+4.5%
<b>Monto total de inversión &lt; 300 millones</b>	TIIE+4%	TIIE+5%

- El cálculo del Promote se llevará a cabo por cada uno de los proyectos, en el mes siguiente a aquel en el que la ocupación haya alcanzado el 75% (setenta y cinco por ciento) de la superficie bruta rentable, es decir que se haya estabilizado para efectos de este documento. El porcentaje de ocupación deberá ser sometido por el Administrador al Comité de Auditoría para que éste lo ratifique.
- Si el nivel de ocupación antes mencionado del 75% (setenta y cinco por ciento) de la superficie bruta rentable es alcanzado antes del año 4 (cuatro) contado a partir de la fecha de adquisición del inmueble, el Valor del Inmueble será determinado al cumplirse el cuarto año calendario, considerando para ello un nivel de ocupación del 98% (noventa y ocho por ciento) de la superficie bruta rentable. Lo anterior tiene como finalidad determinar el monto de las rentas, utilizando la siguiente fórmula: *[Rentas actuales entre el porcentaje de ocupación actual, considerando la superficie bruta rentable] x 98%*.

Para determinar el NOI aplicable a los años posteriores a la fecha de cálculo del Promote, se supondrá que la ocupación aumentó en el porcentaje que haya aumentado en los doce meses anteriores a la fecha de cálculo del Promote. La ocupación considerada para este cálculo nunca podrá ser superior al 98% (noventa y ocho por ciento).

Si el nivel de ocupación antes mencionado del 75% (setenta y cinco por ciento) de la superficie bruta rentable es alcanzado con posterioridad al año 4 (cuatro) contado a partir de la fecha de adquisición del inmueble, el Valor del Inmueble se calculará al año subsecuente (es decir, se considerará para el cálculo que la salida se dará al final del siguiente año calendario), igualmente extrapolando el nivel de ocupación a un nivel del 98% (noventa y ocho por ciento) de la superficie bruta rentable. Esto es: *[Rentas actuales entre el porcentaje de ocupación actual, considerando la superficie bruta rentable] x 98%*.

Para determinar el NOI del año subsecuente, se supondrá que la ocupación aumentó en el porcentaje que haya aumentado en los doce meses anteriores a la fecha de cálculo del Promote. La ocupación considerada para este cálculo nunca podrá ser superior al 98% (noventa y ocho por ciento).

24

**Anexo E**

**Formato de Título**

24

BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN  
FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. F/1110

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS  
NO AMORTIZABLES AL PORTADOR  
CLAVE DE PIZARRA FPLUS 16

TITULO: ÚNICO

Lugar y Fecha de Emisión de los CBFIs:  
Ciudad de México, a [\*] de [\*] de 2016.

Ampara: [\*]  
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios  
No Amortizables  
Sin Expresión de Valor Nominal  
Monto de la emisión: \$[\*]

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, (el "Emisor"), en su carácter de fiduciario en el contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1110, constituido el [\*] de [\*] de [\*] (el "Fideicomiso"), otorga a los Tenedores el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos del Fideicomiso, que en su caso se generen por virtud de la emisión de [\*] ([\*]) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, fracción II, 64, 64 Bis y 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") así como el artículo 7 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única de Emisoras"). El presente Título ampara [\*] ([\*]) CBFIs al portador, no amortizables.

Los CBFIs se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") bajo el número [\*], según fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), mediante oficio número [\*] de fecha [\*] de [\*] de [\*].

**LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO OTORGAN A SUS TENEDORES EL DERECHO A EXIGIR AL FIDUCIARIO EL PAGO DE SUMA ALGUNA DE DINERO POR CONCEPTO DE PRINCIPAL, RENDIMIENTO O INTERESES. CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR PAGOS DERIVADOS DE DISTRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO LAS MISMAS SE GENEREN, EXISTAN RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO. EL EMISOR Y EL FIDEICOMITENTE NO ESTÁN OBLIGADOS A GENERAR DISTRIBUCIONES. NO PODRÁ EXCLUIRSE A NINGÚN TENEDOR DEL PAGO DERIVADO DE LAS DISTRIBUCIONES.**

Los CBFIs de la presente Emisión son del tipo que refieren los artículos 62, fracción II, 63, fracción II y 63 Bis 1, fracción II de la LMV.

24

El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), justificando así la tenencia de los CBFIs por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la LMV.

Las Distribuciones de Efectivo o aquellos pagos que deban de hacerse a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con el presente Título y el Fideicomiso se llevarán a cabo mediante transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma número 255, 3er Piso, Colonia Cuauhtémoc, México, 06500, Ciudad de México, contra entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda.

En términos del artículo 282 de la LMV, el presente Título no lleva cupones adheridos, de tal forma que las constancias que expida el Indeval para tales efectos harán las veces de dichos cupones para todos los efectos legales.

El significado de los términos inicializados con mayúsculas en este Título tendrá el mismo significado asignado a dichos términos en el Fideicomiso, a menos que se establezca lo contrario en este Título.

**Derechos que los CBFIs otorgan a los Tenedores.** Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión.

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs amparados en el presente Título y aceptan de manera expresa que:

- (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro, salvo, en su caso, por lo dispuesto en el Fideicomiso relativo a los Derechos de Suscripción Preferente; y
- (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de cualesquiera Activos, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene los Activos aportados por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

Los derechos y obligaciones de los Tenedores de los CBFIs están establecidos en el Fideicomiso, así como en el presente Título.

21

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación.

Lo previsto en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso, correspondiente a las Disposiciones Relativas a Transacciones con CBFIs, de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total del número de CBFIs en circulación a que se refiere el Fideicomiso.

**Características de los CBFIs.** Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en el Título que represente los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:

- a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV y, en su caso, la autorización de la BMV para el listado de los mismos.
- b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.
- c. Los CBFIs serán no amortizables.
- d. Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión.
- e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.
- f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.
- g. Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.

21



- h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, y deberán ser inscritos en el RNV; y
- i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.

**Fines del Fideicomiso.** Conforme a lo establecido en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o desarrollo y/o construcción y/u operación de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Colocación entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero);
- b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;
- c. Realizar ofertas públicas de CBFIs y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida la CNBV; emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros

21

contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;

d. Realizar Emisiones adicionales (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) que no impliquen una Colocación con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;

e. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos, previa resolución de la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;

f. Con base en el acuerdo del Comité Técnico Inicial, emitir los CBFIs necesarios para ser entregados al Fundador Relevante de conformidad con lo siguiente: a partir del 6° (sexto) aniversario de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes 3 (tres) años para un total de 4 (cuatro) entregas (i) un número equivalente al 1% (uno por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el sexto aniversario; (ii) un monto equivalente al 2% (dos por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el séptimo aniversario; (iii) un monto equivalente al 3% (tres por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el octavo aniversario; y (iv) un monto equivalente al 4% (cuatro por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el noveno aniversario. Dichos CBFIs, serán entregados al Fundador Relevante a través del Fideicomiso de Control, en dichas fechas, como compensación por la conformación, planeación y definición de estrategia del Fideicomiso. Para dichas emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación con el fin de entregar al Fundador Relevante los CBFIs que le correspondan conforme al presente inciso, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs y considerando que su emisión deberá ser acordada por el Comité Técnico Inicial, previo a la primera Colocación. El número de CBFIs que deberán ser entregados al Fundador Relevante (i) deberán ser determinados por el Administrador, previa validación del cálculo respectivo por el Comité de Auditoría, y (ii) su entrega deberá ser instruida por el Administrador expresamente al Fiduciario para el cumplimiento de lo dispuesto en este inciso.

21

La compensación mencionada en este inciso en favor del Fundador Relevante será entregada en CBFIs al Fideicomiso de Control y no podrán ser enajenados por un periodo de [360] ([trescientos sesenta]) Días (*lock up*). No obstante lo anterior, el Fundador Relevante podrá solicitar que una parte de la compensación en cuestión (máximo el 40% (cuarenta por ciento) sea entregada en efectivo y hasta por el monto necesario para cubrir el ISR que corresponda.

g. Con base en el acuerdo del Comité Técnico Inicial, emitir los CBFIs necesarios para dar cumplimiento al plan de compensación por desempeño de largo plazo de Ejecutivos (el "Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo") que, de tiempo en tiempo, se determinen conforme al Anexo "D" del Fideicomiso. Para dichas emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación con el fin de dar cumplimiento al Plan de Compensación por Desempeño, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs y considerando que su emisión deberá ser acordada por el Comité Técnico Inicial, previo a la primera Colocación. El número de CBFIs que deberán ser entregados con motivo del Plan de Compensación de Desempeño de Largo Plazo (i) deberán ser determinados por el Administrador con base en el mencionado Anexo "D", previa validación del cálculo respectivo por el Comité de Auditoría, y (ii) su entrega deberá ser instruida por el Administrador expresamente al Fiduciario para el cumplimiento de la presente obligación a cargo del Fiduciario.

h. Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de empleados, funcionarios y Ejecutivos así como del Fundador Relevante, distintos a los señalados en los incisos f. y g. anteriores, que en su caso autorice la Asamblea de Tenedores;

i. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, documentos relativos a una colocación de CBFIs en el extranjero. Asimismo, llevará un registro de los Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera;

j. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación;

k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos o (iii) mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs;



l. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso;

m. Previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, llevar a cabo ofertas y/o Colocaciones de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

n. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

o. Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

p. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;

q. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;

r. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;

s. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución de Efectivo a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución de Efectivo;

t. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;

u. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin

de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;

v. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, incluyendo contratos de hospedaje y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;

w. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;

x. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial), según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;

y. Cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;

z. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso;

aa. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;

bb. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento de la Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;

cc. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;

dd. Presentar, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación

21

Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;

ee. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;

ff. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;

gg. Participar como socio mayoritario en el Administrador u cualquier otra sociedad civil y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y en su caso, otras sociedades, y a sus representantes y apoderados;

hh. Participar como asociado o de cualquier otra manera en la asociación gremial que agrupe a las Fibras, en la cual será representado por el Administrador;

ii. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Cuarta del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

jj. En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;

kk. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con la participación del Asesor Contable y Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "*passive foreign investment company*" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de

21

conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable;

ll. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

mm. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura a que se refiera la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición o ley aplicable;

nn. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

oo. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

pp. Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable;

qq. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, establezca Fondos de Recompra de CBFIs y con base en dichos fondos de recompra, llevar a cabo la adquisición y, en su caso, recolocación o cancelación de CBFIs previa instrucción

21

del Comité Técnico;

rr. En su caso, efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para los planes de compensación e incentivos de Ejecutivos y del Fundador Relevante, en su caso;

ss. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, por instrucciones el Comité Técnico, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

tt. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

uu. Entregar o en su caso proporcionar acceso al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

vv. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

ww. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;

xx. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act;

yy. Participar en co-inversiones u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso; y

21



zz. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

**Destino de los recursos.** El Fiduciario recibirá los recursos producto de las Emisiones con la finalidad de que con dichos recursos pueda directamente (i) pagar todos los Gastos de Emisión y (ii) constituir las reservas necesarias, de conformidad con el Fideicomiso. Respecto de cualquier Emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de cada Colocación de CBFIs (en el caso que la Colocación se realice mediante oferta primaria), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes, se deberán invertir en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores. En caso de que en futuras Emisiones se realice una oferta secundaria los recursos que se obtengan de la porción secundaria corresponderán al tenedor vendedor o tenedores vendedores correspondientes.

Los recursos que se obtengan con motivo de la Emisión serán destinados a la realización de los fines del Fideicomiso.

**Distribuciones.** Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR.

Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera anual, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución podrá ser determinada por el Comité Técnico y por ende la periodicidad podría ser modificada de tiempo en tiempo.

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones de Efectivo se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior. En caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso al que se refiere la fracción VI del artículo 187 de la LISR, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base

21

en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;

- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

El Fiduciario deberá publicar los avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo.

El aviso que se presente a Indeval deberá señalar por lo menos el monto y la fecha en la que se llevará a cabo la Distribución de Efectivo, así como cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo.

**Título.** Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare la totalidad de los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico. El Título deberá ser depositado en el Indeval. La clave de cotización de los CBFIs la determinará la BMV en su momento.

**Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor y otros frente o en beneficio de los Tenedores.** Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- (b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;
- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- (d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus

derechos;

(e) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

(f) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;

(g) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;

(h) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

(i) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores.

(j) Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, el estado de cuenta que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior (el "Reporte Mensual del Fiduciario"). En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de

21

conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

(k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

(l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

(m) Entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión.

(n) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

(o) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

(p) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

(q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que

21

estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo. El aviso que se presente a Indeval deberá señalar por lo menos el monto y la fecha en la que se llevará a cabo la Distribución de Efectivo, así como cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo; y

(r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs.

El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores por parte del Fideicomitente y del Asesor y Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Título, así mismo, se encuentran referidas en el clausulado del Fideicomiso.

**Posibles Adquirentes.** Los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana y extranjera, sujeto a las limitantes establecidas en las leyes aplicables.

**Régimen Fiscal.** Conforme a lo establecido en la Legislación Aplicable de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso.

**Asambleas.** La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso, serán válidas respecto de todos los Tenedores, incluyendo a los ausentes o disidentes.

*Lugar de Celebración.*

Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Fiduciario ubicadas en la Ciudad de México, México o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente, pero invariablemente en algún lugar de México.

*Convocatorias.*

La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de la BMV, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de

24

lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de los Tenedores previsto en la Cláusula 8.10 (b) del Fideicomiso .

En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho referido en la Cláusula 8.10 (b) del Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.

Para efectos de lo anterior, la convocatoria se publicará 1 (una) vez, por lo menos en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la sociedad emisora, con 10 (diez) Días de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria, para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

#### *Admisión y Representación*

Los Tenedores podrán hacerse representar en las Asambleas por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada por el poderdante ante dos testigos.

Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada para actuar como tal por la Asamblea de Tenedores. El presidente de la Asamblea de Tenedores designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a un escrutador.

El Administrador podrá asistir con voz pero sin voto en las Asambleas de Tenedores.

#### *Asamblea Ordinaria de Tenedores.*

Los Tenedores podrán discutir cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella la mitad más uno del monto total de los CBFIs en circulación, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de CBFIs que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

*Asamblea Extraordinaria de Tenedores.*

Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común;
- (b) designar a un nuevo representante común;
- (c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;
- (d) remover al Administrador, habiendo mediado o no una Conducta de Destitución, y designar un administrador sustituto en términos del Fideicomiso;
- (e) aprobar e instruir al Administrador (i) la terminación del Contrato de Gestión en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor de Negocios a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión y (ii) la celebración de un nuevo Contrato de Gestión, con la persona y en los términos y con las condiciones que la propia Asamblea de Tenedores determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del contrato terminado con base en lo anterior;
- (f) aprobar e instruir al Administrador (i) la terminación del Contrato de Desarrollo en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Desarrollador a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria debiendo al efecto justificar su decisión, y (ii) la celebración de un nuevo Contrato de Desarrollo, con la persona y en los términos y con las condiciones que la propia Asamblea de Tenedores determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del contrato terminado con base en lo anterior;
- (g) resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de

21

Nominaciones o del Comité de Compensaciones;

(h) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV; y

(i) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso.

Para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; salvo (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador a causa de una Conducta de Destitución y la designación de un Administrador sustituto, en cuyo caso se deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del número de CBFIs en circulación; (ii) el caso de remoción y sustitución del Administrador sin mediar Conducta de Destitución alguna y la designación de un Administrador sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación del Contrato de Gestión, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; (iv) el caso de la terminación del Contrato de Desarrollo, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; (v) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; y (vi) el caso de modificación de las cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha supermayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental, para lo que bastará mayoría simple.

Nulidad de los Acuerdos.

Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en ésta sección será nula y no tendrá efecto legal alguno.

Actas de Asamblea de Tenedores.

De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario la cual se deberá entregar en ese mismo momento a los

24



asistentes incluyendo al Representante Común, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea y por los escrutadores.

Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, copia simple de los documentos relacionados con la instalación y votación de dicha Asamblea de Tenedores, y un tanto original del acta levantada y del legajo que la acompañe. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia simple de dicha documentación al Administrador. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, para efectos de claridad y para el cómputo de la votación, aquellos Tenedores que se abstengan de votar algún punto del orden del día en una Asamblea de Tenedores, serán considerados para efectos del quórum de asistencia pero no para efectos de la votación, es decir, no se considerará que hayan emitido su voto de manera afirmativa o negativa.

#### Resoluciones fuera de Asamblea.

Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

#### Derechos de los Tenedores.

En los términos del artículo 290 de la LMV los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores, en los términos de la regulación aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el presente Título, incluyendo entre otros:

- (a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en el Cláusula 7.3 del Fideicomiso;
- (b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;

21

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario.

(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario o al Representante Común.

(e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser

24

notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.10, inciso (d) del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior.

(h) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.

(i) Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

- i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que (1) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, o (2) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (3) incumpla con los requisitos de la sesión;
- ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;
- iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
- iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores.

(j) Derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo.

(k) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Fideicomiso y los Títulos.

Facultades de la Asamblea de Tenedores.

21

La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:

- (a) Autorizar las operaciones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;
- (b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores.

- (c) Autorizar la segunda y ulteriores Emisiones y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse, de conformidad con las resoluciones que al efecto sea presentada en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico deberán de indicar puntualmente los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs o valores representativos de deuda, en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero, en el entendido de que dichas resoluciones a ser presentadas a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, deberán adoptarse con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de Comité Técnico.

- (d) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.
- (e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de

21

conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

- (f) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10.11 y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;
- (g) Previa opinión del Comité de Compensaciones, aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.
- (h) Autorizar cualquier modificación a los fines del Fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación a favor de más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación.
- (i) Previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.
- (j) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a éstas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:
  - i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, el Administrador o por el Fiduciario, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras.

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

**Comité Técnico.** De conformidad con lo establecido en el artículo 80 (ochenta) de la Ley de Instituciones de Crédito, por medio del Fideicomiso se establece un comité técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

21

El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales no menos del 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados conforme a lo siguiente:

En la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta la fecha de la primera Emisión, el Comité Técnico se integrará por las personas que se nombran en el Anexo F del Fideicomiso denominado Comité Técnico Inicial.

Una vez que se realice la primera Emisión entrará en funciones en la fecha en que ocurra dicha Emisión, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y ratificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme al Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

- i. De conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.10 (d) del Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es equivalente al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.

Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.

- ii. El Fideicomiso de Control, tendrá el derecho de designar al menos la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 8% (ocho por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes.

En caso de que la tenencia de CBFIs del Fideicomiso de Control se reduzca por cualquier causa para quedar entre el 5% (cinco por ciento) y el 7.99% (siete punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación, el Fideicomiso de Control tendrá derecho a designar al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso en la Asamblea de Tenedores, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes; lo anterior, en el entendido que si su tenencia vuelve a aumentar de tal modo que mantenga la titularidad de por lo menos el 8% de los CBFIs en circulación, volverá a tener el derecho a que se refiere el párrafo anterior.

- iii. El Fideicomiso de Control notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso de Control, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso de Control, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

- iv. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

- v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.

- vi. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.

- vii. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábilés siguientes.

- viii. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado

71



conforme a la información pública disponible, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.

- ix. El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "G", (ii) copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
- x. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.
- xi. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.
- xii. El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Control, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que el Fideicomiso de Control deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.
- xiii. El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.
- xiv. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (i) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- xv. En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto

en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico.

Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.

- xvi. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 (treinta y cuatro) de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.
- xvii. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 (treinta) a 40 (cuarenta) de la LMV.

#### Sesiones del Comité Técnico.

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá

21

la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma al Fiduciario y al Representante Común.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable.

Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, entre otros asuntos, (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV, su Emisión y oferta pública; y (ii) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Colocación y demás actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes al efecto.

**Facultades del Comité Técnico.** El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:

- i. Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.
- ii. Previo a la primera Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Colocación, con el objeto de (1) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los

términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico (2) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (3) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores y/o (4) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (b) los CBFIs a que hacen referencia los incisos f y g. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso; y (c) los CBFIs que correspondan para la adquisición de los Activos Iniciales de conformidad con el inciso k. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, excepto por lo establecido en la Cláusula 5.1, incisos f. y g., cualesquier emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

- iii. Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- iv. Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- v. Aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador.
- vi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el

21

Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

- vii. Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.
- viii. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.
- ix. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
- x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.
- xi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- xii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- xiii. Aprobar los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos que celebrarán los Fideicomitentes Adherentes.
- xiv. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.
- xv. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

- (a) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos ("Desinversión") que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (b), (d) (e) y (f) siguientes.

- (b) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

- (c) En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.
- (d) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los

Activos del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (f) siguiente. Además, el Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera detonarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.

- (e) Las Personas que hubieren aportado Activos contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos (d) y (e) anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.
- (f) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.
- xvi. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- xvii. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.
- xviii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.
- xix. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos.

71



- xx. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador.
- xxi. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.
- xxii. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- xxiii. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con Miembros Independientes.
- xxiv. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso.
- xxv. El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por Miembros Independientes.
- xxvi. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- xxvii. Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités o subcomités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.
- xxviii. Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.
- xxix. Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos.
- xxx. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Gestión, así como autorizar cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Gestor de Negocios.
- xxxi. Autorizar con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Gestión.
- xxxii. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Desarrollo, así como autorizar cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Desarrollador.

21

- xxxiii. Autorizar con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Desarrollo.

#### Adquisición de CBFIs en circulación.

1. El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, podrá adquirir CBFIs en circulación para:

- I. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso no podrá ejercer los derechos corporativos que les correspondan, sin embargo, sujeto a lo dispuesto en el segundo párrafo del inciso (c) de la sección 2 siguiente, se podrán ejercer los derechos económicos que les correspondan; o
- II. convertirlos en CBFIs no suscritos que se conservarán en la tesorería del Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán (i) según lo determine el Comité Técnico (a) ser colocados en el mercado secundario (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; o (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; o (ii) ser cancelados según lo determine la Asamblea de Tenedores.

Para efectos de claridad, en tanto los CBFIs adquiridos por el Fideicomiso conforme a lo establecido en esta sección se conserven en la tesorería del Fideicomiso, no gozarán de derechos corporativos o económicos de ningún tipo.

2. El Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que:

- (a) La adquisición se efectúe a través de la BMV.
- (b) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.
- (c) La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables.

Para efectos de lo anterior, si se llegare a actualizar el supuesto establecido en el numeral I de la sección 1 anterior, la adquisición de los CBFIs en circulación se considerará como una inversión autorizada de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en

21

acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% (treinta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, y el fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.

- (d) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación.
- (e) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV.

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso podrá dar lugar a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la BMV.

La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme al procedimiento establecido en el documento que se adjunta como Anexo "L" al Fideicomiso.

**Sujeción.** Para todos los efectos específicos de esta Emisión, las personas que con posterioridad a la celebración del Fideicomiso se incorporen al negocio que en él se contiene en virtud de la adquisición de CBFIs, por ese solo hecho quedarán sujetas a las estipulaciones del Fideicomiso y del presente Título.

Asimismo, se entiende que han tomado en cuenta las características de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y los antecedentes del Fideicomitente.

Las personas físicas o morales extranjeras, las unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica, las empresas mexicanas en las que participe mayoritariamente el capital extranjero y los inmigrados que se encuentren vinculados con centros de decisión económica del exterior, por el solo hecho de la suscripción y tenencia de los CBFIs que se emitan en los términos del Fideicomiso, se entenderá que convienen con el Gobierno Mexicano, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto de los CBFIs que adquieran y de los que sean legítimos tenedores y convienen, por el solo hecho de su adquisición y tenencia, en no invocar por lo mismo la protección de sus Gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder la titularidad de los CBFIs de mérito en beneficio de la Nación Mexicana.

**Vigencia.** El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) en su caso, por solicitud del Comité Técnico, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 12 (doce) meses de calendario siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, requiriendo para ello el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, el

21

Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 (trescientos noventa y cuatro) de la LGTOC.

**Política de Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.** En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere la sección 23.1 del Fideicomiso, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente:

- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 del Fideicomiso y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.
- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/u operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización en México o en el extranjero.
- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento:

- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre profesionales en materia de bienes raíces que cuenten con un reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.



- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.
- (iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá por escrito al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.
- (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir por escrito al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores a prorrata en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.

En caso de la terminación y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval (o a través de los medios que esta determine) respecto de dicha situación, y en su caso, con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de la realización de la última Distribución de Efectivo que será entregada a los Tenedores contra entrega del presente Título.

**Disposiciones relativas al Representante Común.** Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en el Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.
- (b) Suscribir el o los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
- (c) Verificar la constitución del Fideicomiso.
- (d) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.
- (e) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones.



- (f) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.
- (g) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones.
- (h) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones.
- (i) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los Documentos de la Emisión que deba de celebrar el Fiduciario.
- (j) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.
- (k) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a la CNBV y a la BMV; a través del EMISNET, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del Artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución de Efectivo. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones de Efectivo, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a CNBV, Indeval y BMV, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones de Efectivo a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el EMISNET, las mismas así como las notificaciones físicas deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.
- (l) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores,

24

para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.

- (m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común.
- (n) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común.
- (o) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador.
- (p) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores.
- (q) Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo.
- (r) Solicitar al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

- (s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el presente Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.

- (t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del presente Título y del Fideicomiso.
- (u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo cuando así lo soliciten los Tenedores. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.
- (v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.
- (w) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Fideicomiso, los CBFIs, los títulos de la emisión al amparo del Programa, la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.
- (x) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha



actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas con la periodicidad que el Representante Común considere conveniente, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el e valor y el estado del Patrimonio del Fideicomiso, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que no sea formulado directamente por este último.

**Legislación y Tribunales.** Para la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente Título serán aplicables las leyes federales de México, para lo cual las partes comparecientes así como los Tenedores de CBFIs, se someten expresamente a los Tribunales competentes en la Ciudad de México, por lo que los primeros renuncian y los segundos se entenderá que renuncian por el hecho mismo de la adquisición de los CBFIs, a cualquier otro fuero que, por razón de su actual o futuro domicilio, pudiese corresponderles.

Ciudad de México, a [\*] de [\*] de 2016.

21

El presente Título de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios al portador con clave de pizarra "[\*]", emitidos por Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como fiduciario en el Fideicomiso No. F/1110, consta de [\*] páginas y se suscribe por el Fiduciario, y, para efectos de hacer constar la aceptación de su cargo y sus funciones, el Representante Común, en la Ciudad de México, el [\*] de [\*] de 2016.

**LA EMISORA**

**BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN  
FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. F/1110**

---

Representado por  
Guillermo Juan López

Delegado Fiduciario

**HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA [\*] ([\*]) CBFIS NO AMORTIZABLES  
AL PORTADOR EMITIDOS POR BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA  
MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL  
FIDEICOMISO NO. F/1110 CONSTITUIDO EL [\*] DE [\*] DE [\*].**

21

Por medio de la presente firma, los suscritos actuando en nombre y representación del Representante Común, aceptamos dicho cargo y las obligaciones y facultades que aquí se le confieren declarando haber comprobado la constitución y existencia del Fideicomiso así como el cumplimiento del presente título con las disposiciones legales aplicables.

**EL REPRESENTANTE COMÚN**

**CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**

---

Patricia Flores Milchorena  
Apoderado

---

Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor  
Apoderado

**HOJA PERTENECIENTE AL TÍTULO QUE AMPARA [\*] ([\*]) CBFIS NO AMORTIZABLES AL PORTADOR EMITIDOS POR BANCO AZTECA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NO. F/1110 CONSTITUIDO EL [\*] DE [\*] DE [\*].**

24

## Anexo F

### Comité Técnico Inicial

De conformidad a lo estipulado en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Contrato de Fideicomiso, se señala a continuación la composición del Comité Técnico Inicial:

TITULARES	FIRMA
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	
Rodrigo González Zerbi	

**Anexo G**  
**Carta de Aceptación del Cargo como Miembros del Comité Técnico**

[\*] de [\*] de [\*].

**[Datos del Fiduciario]**  
Fiduciario del Fideicomiso [\*]

**Atención:** División Fiduciaria /  
Delegado Fiduciario responsable del Fideicomiso F/1110  
**Ref.:** Aceptación de Designación como Miembro del Comité Técnico.

Estimados señores,

Hacemos referencia al Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios número F/1110, de fecha [\*] de [\*] de 2016, constituido por NFD, S.A. de C.V. como Fideicomitente, y Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario; con la comparecencia de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso").

Los términos en mayúscula inicial que no se encuentre definidos de otra forma en la presente instrucción, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

En relación con lo anterior, por este medio y de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso, me permito informarles que acepto la designación como [\*] del Comité Técnico de dicho Fideicomiso que [el Fideicomitente/los Tenedores [\*]] ha[n] hecho a mi favor.

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
[\*]  
Por su propio derecho

7

## Anexo H

### Información del Reporte Anual del Auditor Externo [\*] DE [\*] de 20[\*]

[Fiduciario]  
[Dirección]  
Atención [\*]

[Administrador]  
[Dirección]  
Atención [\*]

[Representante Común]  
[Dirección]  
Atención [\*]  
Atención: Delegado Fiduciario Responsable de RC/00[\*]

Comité de Auditoria  
[Dirección]  
Atención [\*]

**Ref:** Reporte Anual del Auditor correspondiente al periodo comprendido entre el [\*] de [\*] de [\*] y el [\*] de [\*] de [\*].

El presente Reporte Anual del Auditor se elabora en cumplimiento y de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Séptima, sección 17.2 del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1110, celebrado el [\*], entre Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como fiduciario; y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común (el "Fideicomiso"). Los términos en mayúsculas utilizados en el presente Reporte que no sean específicamente definidos, tendrán el significado que se atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Este Reporte Anual del Auditor comprende el periodo al rubro mencionado.

- I. Conceptos
  - a. Revisión y análisis de la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas en el periodo del [\*] de [\*] de [\*] al [\*] de [\*] de [\*].
  - b. Informe en el que el Auditor determine si la información proporcionada por el Fiduciario en el periodo comprendido del [\*] de [\*] de [\*] al [\*] de [\*] de [\*], coincide o difiere con las cantidades recibidas en las Cuentas.
  - c. [Incluir conceptos adicionales]

Quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario.  
Atentamente,

[\*]  
Auditor Externo

---

[\*]  
Representante Legal

El Fiduciario, el Administrador, el Representante Común y el Comité de Auditoría, por medio de la presente firma al calce acusan recibo del Reporte Anual del Auditor, por el Periodo mencionado al Rubro.

**El Fiduciario**  
**Banco Azteca, S.A., Institución de**  
**Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria**

**El Administrador**  
**Fibra Plus Management, S.C.**

---

Representado por  
[\*]  
Delegado Fiduciario

---

Representado por  
[\*]  
Representante Legal

**El Representante Común**  
**CI Banco, S.A., Institución de Banca**  
**Múltiple**

**El Comité de Auditoría**

---

Representado por  
[\*]  
Apoderado Legal

---

[\*]  
Miembro del Comité de Auditoría

21

**Anexo I**  
**Honorarios del Fiduciario**

1.- Por el estudio, aceptación y elaboración del Fideicomiso, la cantidad de \$150,000.00, pagadera a la firma del Fideicomiso.

2.- Por la administración del Fideicomiso, la cantidad mensual de \$10,000.00, hasta en tanto se hace la emisión; una vez realizada la emisión, la cantidad anual de \$360,000.00 anuales, pagadera por anualidades anticipadas, a razón de \$30,000.00 mensuales.

3.- Por convenio modificatorio al Fideicomiso, la cantidad mensual de \$50,000.00, en cada ocasión que se requiera, pagadera a la firma del convenio.

En caso de que las modificaciones al Fideicomiso, impliquen funciones o responsabilidades adicionales para el fiduciario, este podrá incrementar los honorarios por administración, tomando en cuenta el incremento de funciones y responsabilidades

4.- Por el otorgamiento de poderes y la firma de cualquier contrato o acto jurídico para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, la cantidad de \$10,000.00, pagadera previamente a la firma del mismo.

5.- Por la sustitución de esta Institución como fiduciario, la cantidad de \$75,000.00, pagadera previamente a la firma del convenio de sustitución.

Los honorarios referidos:

- (i) causan IVA;
- (ii) no incluyen otros servicios bancarios, viáticos y gastos del Fiduciario relacionados exclusivamente con la administración del Fideicomiso, los que se podrán cargar al patrimonio del fideicomiso;
- (iii) se actualizarán cada año, en el porcentaje que resulte de sumar 5 puntos a la TIIE, a 28 días, publicada por Banxico el último día hábil del mes anterior a la fecha en que se vayan a incrementar los honorarios fiduciarios.

21



**Anexo J**  
**Honorarios del Representante Común**

Por su intervención en este Fideicomiso, el Representante Común, tendrá derecho a recibir del Fideicomitente, los siguientes honorarios:

**A. HONORARIO INICIAL:**

**Por implementación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios** **\$80,000.00**

1. Estudio de la Transacción
2. Aceptación de la Responsabilidad de Representante Común
3. Verificación de autorizaciones y registros
4. Revisión y observación a los documentos de la emisión
5. Firma de Títulos que documentan las emisiones.

**B. HONORARIO ANUAL ADMINISTRACIÓN:**

**Por la emisión Inicial:** **\$350,000.00**

**Por emisiones Subsecuentes:** **\$300,000.00**

1. Representación de los tenedores en la ejecución de derechos
2. Verificación del cumplimiento de las Obligaciones de Hacer y No Hacer
3. Verificación del destino de los fondos
4. Convocar y presidir las Asambleas de los Tenedores
5. Actuar con base en instrucciones de los tenedores
6. Llevar a cabo todas las actividades establecidas por la regulación correspondiente.

**C. ASAMBLEA DE TENEDORES:** **\$30,000.00**

Este honorario incluye el convocar y presidir hasta 2 asambleas por año.

**D. MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:** **Hasta \$50,000.00**

Los honorarios de los incisos A y B deberán ser cubiertos al cierre de la transacción, mientras que los honorarios de los incisos C y D se pagarán en el momento que se lleve a cabo el acto. A estos honorarios se les deberá agregar el Impuesto al Valor Agregado (IVA) vigente a la fecha de pago.

Dichos honorarios se ajustarán anualmente tomando como base las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que al efecto publica el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación.

Todos los gastos que pudieran generarse por la operación antes mencionada, como todos los gastos de viaje, hospedaje y viáticos que se generen por el desplazamiento del personal de esta Institución, con motivo del desempeño del cargo de Fiduciario correrán a cuenta de la Emisora.

**E. TÉRMINOS DE LA PROPUESTA**

71

- Favor de tomar en cuenta que en nuestra intención de actuar como Representante Común establecimos los precios antes indicados, los cuales se deberán considerar para todos los efectos como indicativos y no definitivos, basados en la comprensión de la información hasta ahora proporcionada por ustedes.
- La Propuesta está condicionada a la obtención de todas las autorizaciones internas necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones al amparo de la presente.
- La presente Propuesta podrá ser revocada o modificada, en todo o en parte, sin responsabilidad alguna y en cualquier momento por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

21

Anexo K

Formato de Certificación de personas autorizadas para girar Instrucciones a Fiduciario

[\*] de [\*] de 20[\*].

Atención: Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.

Ref.: Notificación de Personas Autorizadas para girar Instrucciones al Fiduciario

El que suscribe [Nombre], [Cargo] de [Nombre de la entidad] (la "[\*]"), en relación con el Fideicomiso No. F/1110, en el cual Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria funge como fiduciario (el "Fiduciario"), certifica que: (i) las personas cuyos nombres se listan a continuación (las "Personas Autorizadas") se encuentran debidamente facultadas para [indistintamente / conjuntamente] girar instrucciones en nombre y representación de [\*] / [\*], de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso en referencia (i) vía telefax/facsimile; y/o (ii) por correo, mensajería o paquetería en carta original en papel membretado; (ii) la firma autógrafa que aparece en ésta certificación al lado de las Personas Autorizadas, es la firma con la que se ostentan; (iii) que las Personas Autorizadas están autorizadas para recibir llamadas telefónicas de confirmación de parte del Fiduciario para confirmar instrucciones, (iv) que el Fiduciario solamente deberá reconocer como válidas las instrucciones giradas por las Personas Autorizadas; y (v) que el Fiduciario quedará libre de cualquier responsabilidad siempre que siga cualquier instrucción girada por las Personas Autorizadas.

Nombre \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_ Teléfono \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_ Teléfono \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_ Teléfono \_\_\_\_\_

Sin más por el momento, quedamos a sus órdenes.

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
Por: [\*]

Cargo: [\*]

21

## Anexo L

Procedimiento para la Adquisición de CBFIs en circulación por el Fideicomiso.

La adquisición de CBFIs en circulación por parte del Fiduciario del Fideicomiso deberá realizarse conforme a lo siguiente:

- a) Se efectuará sin ninguna distinción respecto de los titulares de los CBFIs que reste generalidad a la operación.
- b) Podrá realizarse a través de una orden a mercado. En el evento de que no hubiere posturas, el Fideicomiso deberá instruir que se opere su orden como limitada, para lo cual determinará como precio el de la última operación de compraventa registrada en la BMV, a menos que conforme a lo previsto en el reglamento interior de la BMV, o bien, a solicitud justificada de la Emisora, proceda la operación mediante subasta.
- c) En caso de que la intención del Fideicomiso sea adquirir más del 1% (uno por ciento) de los CBFIs en circulación en una misma sesión bursátil, deberá informarlo a través del EMISNET, cuando menos con 10 (diez) minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información relativa al porcentaje que la adquisición representa del monto total de CBFIs en circulación y precio.
- d) Podrá realizarse mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones dentro de un lapso de 20 (veinte) Días Hábiles, sea igual o superior al 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.

En caso de que la oferta a que se refiere este inciso tenga como finalidad la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV, el precio de la oferta deberá ajustarse a lo dispuesto por el artículo 108 de la LMV.

- e) Deberá autorizarse por el Comité Técnico y ordenarse por conducto del director general del Administrador o la persona que funja como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de CBFIs en circulación.
- f) Se efectuará a través de una sola casa de bolsa cuando se lleve a cabo en una misma fecha.
- g) El Fideicomiso deberá abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 (treinta) minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, deberá tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.
- h) Únicamente podrán instruirse órdenes con vigencia diaria.
- i) Deberá darse aviso a la BMV, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a la

concertación de la operación de adquisición, a través de EMISNET en los formatos electrónicos correspondientes.

- j) Abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de los CBFIs en circulación, desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre dichos CBFIs y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido.
- k) El Fideicomiso deberá abstenerse de adquirir CBFIs en circulación, cuando existan eventos relevantes que no hubieren sido dados a conocer al público inversionista.

Los miembros del Comité Técnico, el director general, los Ejecutivos y demás directivos que conozcan o que por sus funciones deban tener conocimiento de eventos relevantes, serán responsables de la debida observancia de esta disposición.

- l) Las Emisoras deberán mantener a disposición de la CNBV, la documentación relativa a las políticas de adquisición de CBFIs en circulación previamente aprobadas por el Comité Técnico, así como los acuerdos del Comité Técnico con base en los cuales se instruya la compra de dichos CBFIs. Las políticas referidas deberán contemplar cuando menos, lo siguiente:
  - I. Las funciones y responsabilidades en materia de adquisición de CBFIs en circulación del director general en función del monto o porcentaje a adquirir.
  - II. La forma y términos en que el Comité Técnico deberá informar, cuando menos anualmente, a la Asamblea de Tenedores, sobre los procedimientos y acuerdos señalados en el presente inciso.
- m) El Fideicomiso podrá instruir la adquisición de CBFIs en circulación, siempre que tengan celebrado un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que deberá enviar a la BMV a través de EMISNET y posteriormente en la misma fecha a la CNBV a través del STIV-2, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a su celebración o a cualquier modificación.

#### **4. PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO**

**COPIA CERTIFICADA  
QUE CONTIENE:**

----- **EL CONVENIO MODIFICATORIO Y DE RE EXPRESIÓN DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/1110-letra "F" diagonal un mil ciento diez) (el "Fideicomiso") que ante mi otorgan:** -----

----- **A).- NFD, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como fideicomitente representado en este acto por el señor GUSTAVO FELIPE TOME VELAZQUEZ (en lo sucesivo identificado como el "Fideicomitente");** -----

----- **B).- BANCO AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario; representado en este acto por su delegado fiduciario el señor LUIS OCTAVIO RAMIREZ CORTES (en lo sucesivo el "Fiduciario"), y**-----

----- **C).- CI BANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como representante común, representado en este acto por PATRICIA FLORES MILCHORENA y RICARDO ANTONIO RANGEL FERNÁNDEZ MACGREGOR (en lo sucesivo el "Representante Común"; y conjuntamente el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, las "Partes");**-----

----- **D).- Con la comparecencia de GUSTAVO FELIPE TOME VELAZQUEZ, como Fundador Relevante.** -----

**ESCRITURA No.: 48,055**

**LIBRO: 852**

**FECHA: 14 DE OCTUBRE DE 2016.**







LIBRO NÚMERO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS.-----EBC/ccr-----

INSTRUMENTO NÚMERO CUARENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y CINCO. ----

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a catorce de octubre del año dos mil dieciséis, yo el notario titular de la notaría número ciento veinte de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, licenciado **MIGUEL ÁNGEL ESPÍNDOLA BUSTILLOS**, hago constar **EL CONVENIO MODIFICATORIO Y DE RE EXPRESIÓN DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/1110-letra "F" diagonal un mil ciento diez** (el "Fideicomiso") que ante mi otorgan: -----

-----A).- **NFD, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como fideicomitente representado en este acto por el señor **GUSTAVO FELIPE TOME VELAZQUEZ** (en lo sucesivo identificado como el "Fideicomitente"); -----

-----B).- **BANCO AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA**, como fiduciario; representado en este acto por su delegado fiduciario el señor **LUIS OCTAVIO RAMIREZ CORTES** (en lo sucesivo el "Fiduciario"), y-----

-----C).- **CI BANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como representante común, representado en este acto por **PATRICIA FLORES MILCHORENA** y **CRISTINA REUS MEDINA** (en lo sucesivo el "Representante Común"; y conjuntamente el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, las "Partes"); --

-----D).- Con la comparecencia de **GUSTAVO FELIPE TOME VELAZQUEZ**, como Fundador Relevante, para los efectos que más adelante se indican; al tenor de la siguiente advertencia, declaraciones, antecedentes y cláusulas: -----

-----**ADVERTENCIA**-----

-----Yo el notario advertí al otorgante de las penas en que incurren quien con falsedad declara en una escritura de acuerdo a la fracción segunda del artículo ciento sesenta y cinco de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y trescientos once del Código Penal para el Distrito Federal. -----

-----**ANTECEDENTES**-----

-----**PRIMERO.** Que con fecha trece de julio del dos mil dieciséis, NFD, Sociedad Anónima de Capital Variable, como fideicomitente, BANCO AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA, como fiduciario y CI BANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como representante común, celebraron cierto Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1110 ("F" diagonal un mil ciento diez), cuyo fin principal es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el

hospedaje para permitir el alojamiento de personas. De dicho contrato yo el notario transcribo en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente:-----

-----"... TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.-----

-----3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el Fideicomiso las siguientes:-----

-----a. Fideicomitente: NFD, S.A. de C.V.-----

-----b. Fideicomitentes-----

----- Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.-----

-----c. Fiduciario: Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.

-----d. Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs;-----

----- (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y-----

----- (iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.-----

-----f. Representante Común: El Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.-----

-----CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.-----

-----4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:-----

-----a. Con la Aportación Inicial;-----

-----b. Con cualquier bien o derecho aportado de manera adicional o futura de conformidad con la Cláusula 2.4 anterior;-----

-----c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos;-----

-----d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;-----

-----e. Con las cantidades derivadas del cobro de las Rentas;-----

-----f. Los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquirieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos;-----

-----g. Con las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos;-----

-----h. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso;-----

-----i. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras;-----

-----j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;-----



-----k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento;-----

-----l. Con los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las entidades o vehículos auxiliares que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario siempre y cuando no sea violatorio de lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR;-----

-----m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y-----

-----n. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.-----

-----4.2 Obligaciones. También formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso las obligaciones a cargo del Fiduciario, de cualquier especie.-----

-----4.3 Circular 1/2005. Para los efectos previstos en la Circular 1/2005, las Partes convienen que la presente Cláusula constituye el inventario a que se hace referencia en el apartado 5.1 de dicha Circular 1/2005. En la medida en que varíe el Patrimonio del Fideicomiso, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular 1/2005.-----

-----QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.-----

-----5.1 Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.-----

-----El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes: ...

-----...b. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos o (iii) mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs; ... -----

-----... k. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso; -

-----l. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;-----

-----m. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, incluyendo contratos de hospedaje y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;-----

-----n. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;-----

-----o. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial), según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;-----

-----p. Cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;-----

-----q. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso;-----

-----r. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;-----

-----s. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento de la Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico; ... -----



- u. Presentar, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso; -----
- v. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- w. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental; -----
- x. Participar como socio mayoritario en el Administrador u cualquier otra sociedad civil y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y en su caso, otras sociedades, y a sus representantes y apoderados; -----
- y. Participar como asociado o de cualquier otra manera en la asociación gremial que agrupe a las Fibras, en la cual será representado por el Administrador; -----
- z. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Cuarta del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);... -----
- ... cc. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados

de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;-----

-----dd. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamientos, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura a que se refiera la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición o ley aplicable;...-----

-----... ff. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;...-----

-----... kk. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;...-----

-----... mm. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso; ...-----

-----... pp. Participar en co-inversiones u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso; y-----

-----qq. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.-----

#### -----TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.-----

-----32.1 Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Decima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores por más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación. La supermayoría de votación antes descrita, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación. Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad gubernamental.-----

-----SEGUNDO.- El Comité técnico del fideicomiso instruyó al fiduciario para que comparezca al otorgamiento del presente convenio, instrucciones que yo el notario agrego



en copia fotostática al apéndice del presente instrumento en el legajo marcado con el número de esta escritura bajo la **letra "A"**.-----

-----**TERCERO.** Las Partes han acordado modificar los términos del Fideicomiso de conformidad con el presente convenio modificatorio.-----

-----**CUARTO.** Con fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis, el Comité Técnico del Fideicomiso ratificó la designación de CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como Representante Común del Fideicomiso.-----

-----**DECLARACIONES**-----

-----I-uno romano. Declaran las Partes que a la fecha no se ha llevado a cabo emisión ni colocación pública o privada alguna de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios u otros valores por parte del Fideicomiso.-----

-----II-dos romano. Que no obstante los requisitos previstos en la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, relativos a la modificación del Fideicomiso y, aún y cuando se estipuló un derecho a favor de los Tenedores, al no haberse llevado a cabo emisión ni colocación pública o privada alguna de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios u otros valores, aún no hay Tenedores por lo que dicho derecho no ha sido aceptado por dichos Tenedores y, por lo tanto el Fideicomiso puede ser modificado únicamente con el consentimiento de las partes que lo celebraron y forman parte del mismo.-----

-----III-tres romano. Que ratifican todas y cada una de las declaraciones establecidas en el Fideicomiso.-----

-----IV-cuatro romano. Que es su deseo modificar el texto del Fideicomiso en términos del presente convenio modificatorio.-----

-----V-cinco romano. Que el Fiduciario, previa instrucción de su comité técnico, autorizó la celebración del presente convenio modificatorio.-----

-----VI-seis romano. El señor **GUSTAVO FELIPE TOME VELAZQUEZ**, como Fundador Relevante y en virtud de los derechos que le pudieran corresponder en el futuro conforme al mismo, manifiesta que está de acuerdo en la modificación al Fideicomiso.-----

-----**CLÁUSULAS**-----

-----**PRIMERA.- RE-EXPRESIÓN DEL FIDEICOMISO.** Las Partes del presente convenio en este acto acuerdan modificar y re-expresar el Fideicomiso en su totalidad para que, a partir de esta fecha, quede redactado conforme a lo siguiente:-----

-----"**... CLÁUSULAS**-----

-----**PRIMERA. DEFINICIONES.**-----

-----1.1-uno punto uno. **Términos Definidos.** Los términos con mayúscula inicial utilizados en el Fideicomiso y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula Primera y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Las Partes reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:-----

- a. *Activos*: significa los Bienes Inmuebles, derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que pudieran ser aportados o adquiridos de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso. -----
- b. *Activos Iniciales*: significa los Activos que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del Fideicomiso. -----
- c. *Administrador*: significa Fibra Plus Management, Sociedad Civil, o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación en exclusiva al Fideicomiso de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso. -----
- d. *Anexos*: significa el conjunto de anexos del Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo. -----
- e. *Aportación Inicial*: significa la aportación en efectivo de \$1,000.00-un mil Pesos 00/100 Moneda Nacional provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Segunda, sección 2.3-dos punto tres del Fideicomiso. -----
- f. *Asamblea de Tenedores*: significa la asamblea de Tenedores a que se refiere la Cláusula Octava del Fideicomiso, en términos de la LMV y de la LGTOC. -----
- g. *Asesor Contable y Fiscal*: significa el despacho designado, de tiempo en tiempo, por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, quien deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México. -----
- h. *Asesor Liquidador*: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso. -----
- i. *Auditor Externo*: significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, Sociedad Civil, u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario. -----
- j. *Bienes Inmuebles*: significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fideicomiso o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo. -----
- k. *BMV*: significa la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable. -----
- l. *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs*: significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales





aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, en otros mercados internacionales. -----

- m. CFF: significa el Código Fiscal de la Federación.-----
- n. Circular Única de Emisoras: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el diecinueve de marzo de dos mil tres, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo. -----
- o. Circular 1/2005: significa la Circular 1/2005-uno diagonal dos mil cinco, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo. -----
- p. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del Fideicomiso. -----
- q. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. -----
- r. Colocación: significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la BMV, en el entendido de que si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada. -----
- s. Comité de Auditoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1.-nueve punto dos punto uno del Fideicomiso. -----
- t. Comité de Compensaciones: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.5.-nueve punto cinco del Fideicomiso.-----
- u. Comité de Nominaciones: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1.-nueve punto cuatro punto uno del Fideicomiso.-----
- v. Comité de Prácticas: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1.-nueve punto tres punto uno del Fideicomiso. -----
- w. Comité Técnico: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1.-nueve punto uno del Fideicomiso. -----
- x. Comité Técnico Inicial: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1.-nueve punto uno del Fideicomiso.-----
- y. Conducta de Destitución: significa, respecto del Administrador, la ocurrencia de alguno o algunos de los siguientes eventos: -----
- I-uno romano.- un incumplimiento significativo del Fideicomiso o del Contrato de Administración y Asesoría, por parte del Administrador;-----
- II-dos romano.- la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;-----
- III-tres romano.- la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al patrimonio del Fideicomiso; --

-----IV-cuatro romano.- la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración y Asesoría que sean materiales o que causen una pérdida al patrimonio del Fideicomiso; -----

-----V-cinco romano.- la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6-seis meses en contra de un Ejecutivo; -----

-----VI-seis romano.- que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90-noventa Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido; -----

-----VII-siete romano.- que el Fideicomiso de Control transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso de Control, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso de Control;-----

-----VIII-ocho romano.- que el Administrador o un Ejecutivo violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del presente Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir;-----

-----IX-nueve romano.- que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, el Fideicomiso y/o el presente Contrato, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90-noventa días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo, o-----

-----X-diez romano.- una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo.-----

-----XI- romano.- once que Gustavo Felipe Tomé Velázquez y/o Rodrigo González Zerbi (i) renuncien a su cargo como presidente y ejecutivo dentro del Administrador, respectivamente; o (ii) sean removidos de dichos cargos por instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga el derecho a nombrar a la mayoría de los miembros de dicho Comité Técnico.-----

-----z. Contrato de Arrendamiento: significa los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que integren, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso. -----

-----aa. Contrato de Administración y Asesoría: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador, conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo "B", a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento.-----



-----bb. Contrato de Colocación: significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados "Purchase Agreements" o de cualquier otra forma, a ser celebrados por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México, y/o por medio de oferta pública o privada en cualquier otra jurisdicción, según corresponda. --

-----cc. Contrato de Desarrollo: significa el contrato que el Administrador deberá celebrar con el Desarrollador, en los términos que el Comité Técnico Inicial determine, a través del cual el Desarrollador prestará al Administrador los servicios relacionados con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios a ser desarrollados por el Fideicomiso. -----

-----dd. Contrato de Gestión: significa el contrato que el Administrador deberá celebrar con el Gestor de Negocios, en los términos que el Comité Técnico determine, a través del cual el Gestor de Negocios prestará al Administrador diversos servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. -----

-----ee. Convenio de Aportación y Adhesión: significa cada uno de los convenios por el cual los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, aportarán, venderán o cederán Activos al Patrimonio del Fideicomiso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes -----

-----ff. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en la cláusula Décimo Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores. -

-----gg. Cuentas o Cuentas del Fideicomiso: significa cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, Cuenta Operativa para Gastos de Desarrollo y Cuentas Adicionales. -----

-----hh. Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiere el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho Inmueble.-----

-----ii. Derecho de Reversión: significa el derecho que podrían tener los Fideicomitentes Adherentes y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales para readquirir la propiedad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. El Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda para autorizar la operación con el Fideicomitente Adherente en términos del presente Fideicomiso, deberá especificar si dicho fideicomitente gozará o no del Derecho de Reversión y dicha situación se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre. -----

-----jj. *Derechos de Suscripción Preferente:* significa, respecto de aquellas Emisiones que conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores, el derecho de opción del que gozan los Tenedores, frente a terceros interesados en suscribir CBFIs, que con sus aportaciones, generaran un aumento del capital. -----

-----kk. *Desarrollador:* significa Némesis Proyectos, Sociedad Anónima de Capital Variable, o la Persona con quien se celebre el Contrato de Desarrollo en términos del Fideicomiso. -----

-----ll. *Desinversión:* tiene el significado que se indica en la Cláusula Novena, sección 9.1.4.-nueve punto uno punto cuatro, inciso xv-quinze, sub inciso (a) del Fideicomiso. ----

-----mm. *Día:* significa con mayúscula o con minúscula, día natural. -----

-----nn. *Día Hábil:* significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV. -----

-----oo. *Distribución:* significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados a los Tenedores (exclusivamente de CBFIs) cuando menos 1-una vez al año, a más tardar el 15-quinze de marzo, y que al menos será el 95%-noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 18.-ciento ochenta y siete de la LISR; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución distinto al 95%-noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95%-noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores y se estará conforme a lo establecido en la fracción VIII-ocho del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR. -----

-----pp. *Distribución de Efectivo:* significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores (exclusivamente de CBFIs) en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI-seis del artículo 187-ciento ochenta y siete y la fracción VIII-ocho del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR. -----

-----qq. *Documentos de Emisión:* significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, los avisos de oferta y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero. -----

-----rr. *Ejecutivos:* significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos



niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (director general y directores) y su presidente. -----

-----ss. Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. -

-----tt. EMISNET: significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.-----

-----uu. Eventos Relevantes: tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo y demás aplicable de la LMV -----

-----vv. Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso. -----

-----ww. Fibras: significa los fideicomisos de bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivado del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.-----

-----xx. Fideicomisarios: significa (i) los Tenedores, (ii) el Fundador Relevante, por lo que se refiere al derecho previsto en el inciso f) de la sección 5.1-cinco punto uno de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y (iii) los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.-----

-----yy. Fideicomiso: significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente contrato constituido de conformidad con las leyes mexicanas, según sea modificado de tiempo en tiempo. -----

-----zz. Fideicomiso de Control: significa el fideicomiso que sea constituido por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales en la institución de crédito que instruya el Fundador Relevante y que será controlado por el Fundador Relevante. Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales aportarán al patrimonio de dicho fideicomiso, la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso.-----

-----aaa. Fideicomitentes: significa conjuntamente el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes. -----

-----bbb. Fideicomitente Adherente: significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo. Para dichos efectos, el Fideicomitente Adherente que desee adherirse al Fideicomiso deberá necesariamente, en un plazo no menor a 5-cinco Días Hábiles previos a la celebración del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y

recepción de los Activos a transmitirse al Patrimonio del Fideicomiso, entregar al Fiduciario la información requerida por éste al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario (identificadas como "Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto por las Disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta Transitoria de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115-ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 124-ciento veinticuatro de la Ley de Ahorro y Crédito Popular, así como conforme a las políticas del Fiduciario, y bajo ninguna circunstancia podrá clasificar como cliente de alto riesgo bajo las políticas internas del mismo.

-----ccc. Fideicomitentes Adherentes Iniciales: significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán los Activos Iniciales.

-----ddd. Fiduciario o Emisor: significa Banco Azteca, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, o la institución de crédito residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.

-----eee. Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros: significa los fondos a que se refiere el artículo 153-ciento cincuenta y tres de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

-----fff. Fundador Relevante: significa Gustavo Felipe Torné Velázquez, en la medida en que detente el control del Fideicomiso de Control.

-----ggg. Gastos de Emisión: significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, impuestos, derechos, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del estructurador y de los agentes colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión.

-----hhh. Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con la instrucción que el Administrador gire al Fiduciario en términos del documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "C".

-----iii. Gastos de Operación: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador.

-----jjj. Gestor de Negocios: significa Némesis Gestión, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de prestador de servicios bajo el Contrato de Gestión o la persona que, en su caso, lo sustituya.

-----kkk. Indeval: significa la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable.

-----lll. Inmueble: significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750-setecientos cincuenta del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes



en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento. -----

-----mmm. Intermediario Colocador: significa el o los intermediarios colocadores que el Emisor, por instrucciones del Comité Técnico, contrate para que lleven a cabo las Colocaciones. -----

-----nnn. Inversiones en Activos: significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma. -----

-----ooo. Inversión Mínima del Patrimonio: significa la inversión en Activos de por lo menos el 70%-setenta por ciento del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12-doce meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la LISR y la Regla 3.21.3.5.-tres punto veintiuno punto tres punto cinco de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016-dos mil dieciséis o la que corresponda para resoluciones misceláneas subsecuentes. -----

-----ppp. Inversiones Permitidas: significa las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario del Comité Técnico para tales efectos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. -----

-----qqq. ISR: significa el impuesto sobre la renta previsto por la LISR. -----

-----rrr. ISR Diferido: significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles que se difiera en los términos de la fracción XI-once del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR. -----

-----sss. IVA: significa el impuesto al valor agregado previsto por la LIVA. -----

-----ttt. Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México. -----

-----uuu. LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

-----vvv. LIC: significa la Ley de Instituciones de Crédito. -----

-----www. Liquidador: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3.-veintitres punto tres, inciso (i) del Fideicomiso. -

-----xxx. LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado. -----

-----yyy LISR: significa la Ley del Impuesto sobre la Renta. -----

-----zzz. *LMV: significa la Ley del Mercado de Valores.* -----

-----aaaa. *México: significa los Estados Unidos Mexicanos.* -----

-----bbbb. *Miembro Independiente: significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24-veinticuatro, segundo párrafo y 26-veintiseis de la LMV.* -----

-----cccc. *Oferta Pública de Adquisición Forzosa: significa una operación por la que una o varias personas físicas o morales hacen un ofrecimiento no solicitado a los Tenedores de compra de sus CBFIs, a cambio de un precio, se presenta por el 100%-cien por ciento de los CBFIs del emisor con el objeto de cambiar el control y/o deslistar la emisora.* -----

-----dddd. *Patrimonio del Fideicomiso: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.* -----

-----eeee. *Pérdida Fiscal: tiene el significado previsto en el artículo 57-cincuenta y siete de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.* -----

-----ffff. *Período Mínimo de Inversión: significa el período de cuatro años a que se refiere la fracción IV-cuatro del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.* -----

-----gggg. *Persona: significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.* -----

-----hhhh. *Personas Relacionadas: tiene el significado atribuido a dicho término en el artículo segundo de la LMV.* -----

-----iiii. *Pesos: significa la moneda de curso legal en México.* -----

-----jjjj. *Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1-cinco punto uno, inciso g y que será determinado conforme al procedimiento establecido en el Anexo "D" del Fideicomiso, por virtud del cual se deberán emitir y entregar CBFIs para el cumplimiento del mismo.* -----

-----kkkk. *Programa: significa un programa de emisión y colocación de valores representativos de deuda, CBFIs o ambos, para ser concretado en un periodo determinado a través de diversas colocaciones de los mismos.* -----

-----llll. *Prospecto: significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.* -----

-----mmmm. *Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de cada Colocación de CBFIs (en el caso que Colocación se realice mediante oferta primaria), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los Gastos de Emisión correspondientes (incluyendo sin limitar aquellos relacionados con la oferta de CBFIs respectiva), se deberán invertir en la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores. En*





caso de que en futuras Emisiones se realice una oferta secundaria los recursos que se obtengan de la porción secundaria no estarán comprendidos en esta definición pues corresponderán al tenedor vendedor o tenedores vendedores correspondientes. -----

-----nnnn. Reembolso de Capital: significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188-ciento ochenta y ocho, fracción IX-nueve, sexto párrafo de la LISR. -----

-----oooo. Reglamento Interior de la BMV: significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo. -----

-----pppp. Rentas: significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento. -----

-----qqqq. Reporte Anual del Auditor: significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso. -----

-----rrrr. Reporte Mensual del Fiduciario: Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Sexta, inciso (j) del Fideicomiso. -----

-----ssss. Representante Común: significa el Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores. ---

-----tttt. Resultado Fiscal: tiene el significado previsto en el artículo 9-nueve de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo. -----

-----uuuu. RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV. -----

-----vvvv. Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento: significa los servicios de administración, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración y Asesoría. -----

-----wwww. Tenedores: significa los tenedores de uno o más de los CBFIs. -----

-----xxxx. Título: significa el título que documenta los CBFIs objeto de las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo "E". -----

-----yyyy. Utilidad Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos del Título II.-dos de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas. -----

-----zzzz. Valor: significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV-veinticuatro del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable. -----

-----1.2.-uno punto dos. Otras Reglas de Interpretación. En el Fideicomiso y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario:-----

----- (i) los encabezados de las Cláusulas e incisos son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación del Fideicomiso; -----

----- (ii) las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo el Fideicomiso o cualesquiera otros documentos, incluirán: (x) todos los Anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al Fideicomiso o a dichos documentos; (y) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución del Fideicomiso o de dichos documentos; y (z) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas al Fideicomiso o a dichos documentos, según sea el caso; -----

----- (iii) las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo, sin limitar"; -----

----- (iv) las referencias a cualquier Persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha Persona (y en el caso de alguna autoridad gubernamental, cualquier persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental); -----

----- (v) las palabras "del presente", "en el presente", "bajo el presente", "al Fideicomiso" o "del Fideicomiso" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Fideicomiso en general y no a alguna disposición en particular de este Fideicomiso; y -----

----- (vi) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular. -----

## ----- SEGUNDA. CELEBRACIÓN. -----

----- 2.1-dos punto uno. Celebración del Fideicomiso. Las partes celebran en este acto el Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el mismo, constituido de conformidad con las leyes mexicanas aplicables. -----

----- 2.2- dos punto dos. Constitución del Fideicomiso. El Fideicomitente en este acto constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar como tal en el Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente entrega y transmite en este acto al Fideicomiso, la Aportación Inicial. Las Partes en este acto reconocen que la Aportación Inicial no se encontrará sujeta a los términos de Inversiones Permitidas de conformidad con los términos del Fideicomiso, y que el Fiduciario revertirá a favor del Fideicomitente dicha Aportación Inicial al momento de extinguir totalmente el Fideicomiso, o en su caso, al momento de que el Fideicomitente deje de formar parte del Fideicomiso. -----

----- 2.3-dos punto tres. Aportación Inicial. El Fideicomitente aporta en este acto al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1,000.00.-un mil pesos, Moneda Nacional. -----

----- 2.4-dos punto cuatro. Aportaciones por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales. Previamente a la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la Colocación de los CBFIs, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales deberán efectuar la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, simultáneamente a la primera Colocación, recibirán como contraprestación, el número de CBFIs que se establezca en los Convenios de



Aportación y Adhesión respectivos, determinado por el Comité Técnico Inicial y notificado al Fiduciario. -----

-----2.5-dos punto cinco. Aportaciones Adicionales. Las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso podrá incrementarse con cualesquier otros Activos (incluyendo las aportaciones posteriores de Bienes Inmuebles), Valores y efectivo que se transmitan al mismo, en el entendido de que tanto la Aportación Inicial, como todas las operaciones adicionales en Activos, Valores o efectivo que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso serán destinadas al cumplimiento de los fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume y en este acto queda liberado de cualquier responsabilidad u obligación expresa o implícita respecto a la autenticidad, titularidad o legitimidad del Patrimonio del Fideicomiso. -----

-----2.6-dos punto seis. Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "F/1110"-F diagonal un mil ciento diez, por lo que, cualquier comunicado o instrucción que se gire al amparo del Fideicomiso o en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado número de fideicomiso. -----

-----2.7-dos punto siete. Nombre del Fideicomiso. El Fideicomitente y el Fiduciario autorizan que para todos los efectos, el fideicomiso establecido al amparo del Fideicomiso sea referido como "Fibra Plus", incluyendo para efectos fiscales. Asimismo, el Fiduciario, directa o indirectamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso registrará ante las autoridades correspondientes la marca, signo distintivo y cualquier forma de identificación de Fibra Plus que pueda ser objeto de protección conforme a las leyes de propiedad industrial e intelectual en México. -----

-----2.8-dos punto ocho. Tratamiento del Fideicomiso. Las Partes acuerdan que el Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son aplicables exclusivamente a las Fibras, por lo cual, las Partes acuerdan que al Fideicomiso se le dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR y se actualicen los supuestos para ello. -----

-----2.9-dos punto nueve. Aceptación del Cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta desempeñar el cargo de Fiduciario del Fideicomiso y conviene en desarrollar sus funciones de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en la Legislación Aplicable. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial. -----

----- **TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.** -----

-----3.1-tres punto uno. Partes del Fideicomiso. Son partes en el Fideicomiso las siguientes: -----

-----a. Fideicomitente: NFD, Sociedad Anónima de Capital Variable -----

-----b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes. -----

-----c. Fiduciario: Banco Azteca, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria. -----

-----d. Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyan conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; -----

----- (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f de la sección 5.1.-cinco punto uno de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y-----

----- (iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión. -----

-----f. Representante Común: El Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. -----

-----CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. -----

-----4.1-cuatro punto uno. Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera: -----

-----a. Con la Aportación Inicial; -----

-----b. Con los Activos Iniciales; -----

-----c. Con cualquier bien o derecho aportado de manera adicional o futura de conformidad con la Cláusula 2.4.-dos punto cuatro anterior; -----

-----d. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos; -----

-----e. Con los Recursos Derivados de la Emisión; -----

-----f. Con las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; -----

-----g. Los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos; -----

-----h. Con las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos; -----

-----i. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso; -----

-----j. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; -----

-----k. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; -----

-----l. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento; -----

-----m. Con los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las entidades o vehículos auxiliares que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea



beneficiario siempre y cuando no sea violatorio de lo dispuesto en el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR;-----

-----n. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; -----

-----o. Con los recursos derivados de cualquier préstamo o crédito que contrate el Fiduciario en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, y-----

-----p. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.-----

-----4.2-cuarto punto dos. Obligaciones. También formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso las obligaciones a cargo del Fiduciario, de cualquier especie. -----

-----4.3-cuatro punto tres. Circular 1/2005. Para los efectos previstos en la Circular 1/2005, las Partes convienen que la presente Cláusula constituye el inventario a que se hace referencia en el apartado 5.1-cinco punto uno de dicha Circular 1/2005. En la medida en que varíe el Patrimonio del Fideicomiso, el inventario al que se hace referencia en este párrafo se considerará actualizado para efectos de la Circular 1/2005. -----

-----QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.-----

-----5.1-cinco punto uno. Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 187-ciento ochenta y siete, fracción II-dos de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.-----

-----El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:--

-----a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Colocación entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval y/o cualquier otra entidad

gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero);-----

-----b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;-----

-----c. Realizar ofertas públicas de CBFIs y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida la CNBV; emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;-----

-----d. Realizar Emisiones adicionales (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) que no impliquen una Colocación con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;-----

-----e. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos, previa resolución de la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;-----

-----f. Con base en el acuerdo del Comité Técnico Inicial, emitir los CBFIs necesarios para ser entregados a través del Fideicomiso de Control al Fundador Relevante o a quien éste designe (también a través del Fideicomiso de Control), de conformidad con lo siguiente: a partir del 6° (sexto) aniversario de la oferta pública inicial de CBFIs y durante los siguientes 3-tres años para un total de 4-cuatro entregas (i) un número equivalente al 1%-uno por ciento del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el sexto aniversario; (ii) un monto equivalente al 2%-dos por ciento del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el séptimo aniversario; (iii) un monto equivalente al 3%-tres por ciento del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el octavo aniversario; y (iv) un monto equivalente al 4%-cuatro por ciento del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el noveno



aniversario. Dichos CBFIs, serán entregados a través del Fideicomiso de Control al Fundador Relevante o a quien este designe (también a través del Fideicomiso de Control), en dichas fechas, como compensación por la conformación, planeación y definición de estrategia del Fideicomiso. Para dichas emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación con el fin de entregar al Fundador Relevante los CBFIs que le correspondan conforme al presente inciso, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs y considerando que su emisión deberá ser acordada por el Comité Técnico Inicial, previo a la primera Colocación. El número de CBFIs que deberán ser entregados al Fundador Relevante (i) deberán ser determinados por el Administrador, previa validación del cálculo respectivo por el Comité de Auditoría, y (ii) su entrega deberá ser instruida por el Administrador expresamente al Fiduciario para el cumplimiento de lo dispuesto en este inciso. -----

-----La compensación mencionada en este inciso en favor del Fundador Relevante será entregada en CBFIs al Fideicomiso de Control y no podrán ser enajenados por un período de 360-trescientos sesenta Días (lock-up). No obstante lo anterior, el Fundador Relevante podrá solicitar que una parte de la compensación en cuestión (máximo el 40%-cuarenta por ciento) sea entregada en efectivo y hasta por el monto necesario para cubrir el ISR que corresponda; lo anterior, en el entendido que esta compensación será neta, libre del IVA en caso de que se llegara a causar según las disposiciones legales aplicables, por lo que en caso de que se llegara a causar el citado impuesto al monto de la entrega de la compensación, se le adicionará el mismo, pudiendo el Fundador Relevante o quien éste designe, optar por que el monto correspondiente al IVA le sea entregado en efectivo o en CBFIs;-----

-----g. Con base en el acuerdo del Comité Técnico Inicial, emitir los CBFIs necesarios para dar cumplimiento al plan de compensación por desempeño de largo plazo de Ejecutivos (el "Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo") que, de tiempo en tiempo, se determinen conforme al Anexo "D" del Fideicomiso. Para dichas emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación con el fin de dar cumplimiento al Plan de Compensación por Desempeño, no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que todos los Tenedores aceptan esta disposición por el solo hecho de adquirir los CBFIs y considerando que su emisión deberá ser acordada por el Comité Técnico Inicial, previo a la primera Colocación. El número de CBFIs que deberán ser entregados con motivo del Plan de Compensación de Desempeño de Largo Plazo (i) deberán ser determinados por el Administrador con base en el mencionado Anexo "D", previa validación del cálculo respectivo por el Comité de Auditoría, y (ii) su entrega deberá ser instruida por el Administrador expresamente al Fiduciario para el cumplimiento de la presente obligación a cargo del Fiduciario. -----

- h. Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de empleados, funcionarios y Ejecutivos así como del Fundador Relevante, distintos a los señalados en los incisos f. y g. anteriores, que en su caso autorice la Asamblea de Tenedores;-----
- i. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, documentos relativos a una colocación de CBFIs en el extranjero. Asimismo, llevará un registro de los Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera;-----
- j. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación;-----
- k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos o (iii) mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs;-----
- l. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso;-----
- m. Previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, llevar a cabo ofertas y/o Colocaciones de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;-----
- n. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;-----
- ñ. Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;-----
- o. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;-----





- p. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;-----*
- q. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;-----*
- r. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI-seis del artículo 167-ciento ochenta y siete de la LISR, y dar a conocer cada Distribución de Efectivo a través del EMISNET con por lo menos 6-seis Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución de Efectivo;-----*
- s. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;-*
- t. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;-----*
- u. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, incluyendo contratos de hospedaje y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;-----*
- v. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;-----*
- w. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial), según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;-----*
- x. Cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;-----*
- y. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso;-----*
- z. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;-----*

- aa. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento de la Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;-----
- bb. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;-----
- cc. Presentar, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;-----
- dd. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34.-treinta y cuatro y 36.-treinta y seis del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;-----
- ee. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;-----
- ff. Participar como socio mayoritario en el Administrador u cualquier otra sociedad civil y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y en su caso, otras sociedades, y a sus representantes y apoderados;-----
- y. Participar como asociado o de cualquier otra manera en la asociación gremial que agrupe a las Fibras, en la cual será representado por el Administrador;-----
- gg. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos



los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Cuarta del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);-----

-----hh. En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos; -----

-----ii. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con la participación del Asesor Contable y Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable; -----

-----jj. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;-----

-----kk. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamientos o préstamos, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías, incluyendo garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos o préstamos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura a que se refiera la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición o ley aplicable; -----

-----ll. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente,

bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;-----

-----mm. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico; -----

-----nn. Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable; ---

-----ññ. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando esté previsto en las disposiciones legales aplicables, establezca Fondos de Recompra de CBFIs y con base en dichos fondos de recompra, llevar a cabo la adquisición y, en su caso, recolocación o cancelación de CBFIs previa instrucción del Comité Técnico; -----

-----oo. En su caso, efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para los planes de compensación e incentivos de Ejecutivos y del Fundador Relevante, en su caso;-----

-----pp. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, por instrucciones el Comité Técnico, en su caso con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;-----

-----qq. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;-----

-----rr. Entregar o en su caso proporcionar acceso al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15.-quince Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;-----

-----ss. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso; -----

-----tt. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; -----

-----uu. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario



colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4).- ciento cuarenta y cuatro letra A paréntesis letra D paréntesis. bajo el U.S. Securities Act of 1933.-mil novecientos noventa y tres, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13.-trece o 15(d.- quince d del U.S. Securities Exchange Act of 1934.-mil novecientos treinta y cuatro, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b).-doce letra g tres guion dos paréntesis letra b paréntesis. bajo el Exchange Act;-----

-----vv. Participar en co-inversiones u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso; y-----

-----ww. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.-----

-----**SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.**-----

-----6.1-seis punto uno. Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63.-sesenta y tres, 64.-sesenta y cuatro y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico Inicial o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores, incluyendo aquellos CBFIs que se emitan para los fines señalados en la Cláusula Quinta, sección 5.1.-cinco punto uno, incisos d., f. g. y h. anteriores. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) y, en su caso, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la BMV y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. Lo anterior, en el entendido que la primera oferta pública de CBFIs y su Colocación, se realizará de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Colocaciones, de conformidad con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. -----

-----6.2-seis punto dos. Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro, salvo, en su caso, por lo dispuesto en el Fideicomiso relativo a los Derechos de Suscripción Preferente; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso. -----

-----Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de cualesquiera Activos, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene los Activos aportados por el Fideicomitente Adherente de que se trate. -----

-----6.3-seis punto tres. Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del Fideicomiso y aquellas descritas en el Título que represente los CBFIs. -----

-----6.4-seis punto cuatro. Designación de Intermediarios Colocadores. El Comité Técnico designará a los Intermediarios Colocadores y de ser el caso, a las instituciones extranjeras que funjan como initial purchasers (intermediarios colocadores extranjeros) o figuras equivalentes o similares, a los que se encomendará la realización de cada Colocación y actividades relacionadas. El Comité Técnico instruirá al Fiduciario que formalice dicha contratación mediante la firma de los contratos correspondientes. -----

-----6.5-seis punto cinco. Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los Títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes: -----

-----a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV y, en su caso, la autorización de la BMV para el listado de los mismos. -----

-----b. Los CBFIs se denominarán en Pesos. -----

-----c. Los CBFIs serán no amortizables. -----

-----d. Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión. -----

-----e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por



lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.-----

-----f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255-doscientos cincuenta y cinco, Piso 3-tres, Colonia Cuauhtémoc, 06500-cero seis mil quinientos, México, Ciudad de México. -----

-----g. Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.

-----h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, y deberán ser inscritos en el RNV; y-----

-----i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva. -----

-----6.6-seis punto seis. Precio de Emisión. El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en los Documentos de cada Emisión.-----

-----6.7-seis punto siete. Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare la totalidad de los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico. El Título deberá ser depositado en el Indeval. La clave de cotización de los CBFIs la determinará la BMV en su momento.-----

-----6.8-seis punto ocho. Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente, y sea nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación necesario o conveniente. -----

-----SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN. -----

-----7.1-siete punto uno. Obligaciones del Representante Común. Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común previstas en el Título, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:-----

----- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión. -----

----- (b) Suscribir el o los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables. -----

----- (c) Verificar la constitución del Fideicomiso. -----

----- (d) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso. -----

- (e) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones.* -----
- (f) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.* -----
- (g) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones.* -----
- (h) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones.* -----
- (i) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los Documentos de la Emisión que deba de celebrar el Fiduciario.* -----
- (j) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.* -----
- (k) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a la CNBV y a la BMV, a través del EMISNET, con por lo menos 6-seis Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del Artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10-diez Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución de Efectivo. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones de Efectivo, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a CNBV, Indeval y BMV, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6-seis Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones de Efectivo a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el EMISNET, las mismas así como las notificaciones físicas deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.* -----





- (l) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran. -----
- (m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común. -----
- (n) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10-diez Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común. -----
- (o) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador. -----
- (p) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores. -----
- (q) Vigilar la puntual entrega de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo. -----
- (r) Solicitar al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos. -----
- En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2-dos Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata. -----
- (s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos. -----
- (t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso. -----

-----*(u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo cuando así lo soliciten los Tenedores. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí c información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.*-----

-----*(v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.*-----

-----*(w) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Fideicomiso, los CBFIs, los títulos de la emisión al amparo del Programa, la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.*-----

-----*(x) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.*-----

-----*Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.*-----

-----*El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.*-----



-----Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual a partir de la Fecha de Emisión, previa notificación que les dirija por escrito con 5-cinco Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

-----7.2-siete punto dos. Obligatoriedad. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.-----

-----7.3-siete punto tres. Remoción y sustitución. El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.-----

-----7.4- siete punto cuatro. Erogaciones. El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.-----

-----7.5-siete punto cinco. Exclusión de Responsabilidad. El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el valor y el estado del Patrimonio del Fideicomiso, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que no sea formulado directamente por este último.-----

-----OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.-----

-----8.1-ocho punto uno. Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso, serán válidas respecto de todos los Tenedores, incluyendo a los ausentes o disidentes.-----

-----8.2-ocho punto dos. Lugar de Celebración. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Fiduciario ubicadas en la Ciudad de México, México o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente, pero invariablemente en algún lugar de México.-----

-----8.3-ocho punto tres. Convocatorias. La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de la BMV, con al menos 10-diez Días de

anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1-unó de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de los Tenedores previsto en la Cláusula 8.10-ocho punto diez (b) del Fideicomiso.-----

-----En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho referido en la Cláusula 8.10-ocho punto diez (b) del Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1-un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.-----

-----Para efectos de lo anterior, la convocatoria se publicará 1-una vez, por lo menos en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la sociedad emisora, con 10-diez Días de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.-----

-----La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria, para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10-diez Días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.-----

-----El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año. --

-----8.4-ocho punto cuatro. Admisión y Representación. Los Tenedores podrán hacerse representar en las Asambleas por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada por el poderdante ante dos testigos.-----

-----Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares.-----

-----Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada para actuar como tal por la Asamblea de Tenedores. El presidente de la Asamblea de Tenedores designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a un escrutador.-----



-----El Administrador podrá asistir con voz pero sin voto en las Asambleas de Tenedores.-----

-----8.5-ocho punto cinco. Asamblea Ordinaria de Tenedores. Los Tenedores podrán discutir cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.-----

-----Para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella la mitad más uno del monto total de los CBFIs en circulación, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.-----

-----En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de CBFIs que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.-----

-----8.6-ocho punto seis. Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:-----

----- (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común;-----

----- (b) designar a un nuevo representante común;-----

----- (c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;-----

----- (d) remover al Administrador, habiendo mediado o no una Conducta de Destitución, y designar un administrador sustituto en términos del Fideicomiso;-----

----- (e) aprobar e instruir al Administrador (i) la terminación del Contrato de Gestión en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor de Negocios a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión y (ii) la celebración de un nuevo Contrato de Gestión, con la persona y en los términos y con las condiciones que la propia Asamblea de Tenedores determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del contrato terminado con base en lo anterior;-----

----- (f) aprobar e instruir al Administrador (i) la terminación del Contrato de Desarrollo en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Desarrollador a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión, y (ii) la celebración de un nuevo Contrato de Desarrollo, con la persona y en los términos y con las condiciones que la propia Asamblea de Tenedores determine para llevar a cabo la prestación de los servicios objeto del contrato terminado con base en lo anterior;-----

-----*(g) resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones o del Comité de Compensaciones;*-----

-----*(h) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV; y –*

-----*(i) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso.*-----

-----*Para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75%-setenta y cinco por ciento del número de CBFIs en circulación para que haya quórum.*-----

-----*Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75%-setenta y cinco por ciento del número de CBFIs en circulación; salvo (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador a causa de una Conducta de Destitución y la designación de un Administrador sustituto, en cuyo caso se deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51%-cincuenta y uno por ciento del número de CBFIs en circulación; (ii) el caso de remoción y sustitución del Administrador sin mediar Conducta de Destitución alguna y la designación de un Administrador sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66%-sesenta y seis por ciento del número de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación del Contrato de Gestión, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66%-sesenta y seis por ciento del número de CBFIs en circulación; (iv) el caso de la terminación del Contrato de Desarrollo, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66%-sesenta y seis por ciento del número de CBFIs en circulación; (v) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85%-ochenta y cinco por ciento del número de CBFIs en circulación; y (vi) el caso de modificación de las cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 90%-noventa por ciento del número de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha supermayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental, para lo que bastará mayoría simple.*-----

-----*8.7-ocho punto siete. Nulidad de los Acuerdos. Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta Cláusula será nula y no tendrá efecto legal alguno. ---*

-----*8.8-ocho punto ocho. Actas de Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión*



como presidente y secretario la cual se deberá entregar en ese mismo momento a los asistentes incluyendo al Representante Común, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea y por los escrutadores. -----

-----Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2-dos Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, copia simple de los documentos relacionados con la instalación y votación de dicha Asamblea de Tenedores, y un tanto original del acta levantada y del legajo que la acompañe. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia simple de dicha documentación al Administrador. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. -----

-----Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, para efectos de claridad y para el cómputo de la votación, aquellos Tenedores que se abstengan de votar algún punto del orden del día en una Asamblea de Tenedores, serán considerados para efectos del quórum de asistencia pero no para efectos de la votación, es decir, no se considerará que hayan emitido su voto de manera afirmativa o negativa. -----

-----8.9-ocho punto nueve. Resoluciones Fuera de Asamblea. Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito. -----

-----8.10-ocho punto diez. Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290-doscientos noventa de la LMV los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores, en los términos de la regulación aplicable. -----

-----Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros: -----

----- (a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en el Cláusula 7.3-siete punto tres del Fideicomiso; -----

-----*(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10%-diez por ciento o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplaze por 1.-una sola vez, por 3-tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;*-----

-----*El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario.*-----

-----*(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20%-veinte por ciento o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15-quinze Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1-uno de la LMV).*-----

-----*La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.*

-----*La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.*-----

-----*(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10%-diez por ciento del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1-un miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12-doce meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10%-diez por ciento de los CBFIs en circulación.*-----

-----*El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario o al Representante Común.*-----

-----*(e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15%-quince por ciento o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que*





se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.-----

----- (f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10-diez Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.-----

----- (g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5-cinco Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2-dos que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.10-ocho punto diez, inciso (d) del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.-----

----- En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior.-----

----- (h) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFi de que sean titulares.-----

----- (i) Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:-----

----- 1-uno. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que (1-uno) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, o (2-dos) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (3-tres) incumpla con los requisitos de la sesión;-----

----- 2-dos. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;-----

----- 3-tres. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y-----

-----4-cuatro. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia. -----

-----Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores. -----

----- (j) Derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo. ---

----- (k) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Fideicomiso y los Títulos. --

-----8.11-ocho punto once. Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:-----

----- (a) Autorizar las operaciones que representen el 20%-veinte por ciento o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12-doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; -----

----- (b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10%-diez por ciento o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12-doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés. -----

-----En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores. -----

----- (c) Autorizar la segunda y ulteriores Emisiones y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero. -----

-----Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse, de conformidad con las resoluciones que al efecto sea presentada en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico.



Las resoluciones del Comité Técnico deberán de indicar puntualmente los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs o valores representativos de deuda, en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero, en el entendido de que dichas resoluciones a ser presentadas a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, deberán adoptarse con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de Comité Técnico. -----

----- (d) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs. -----

----- (e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1-uno, fracción I-uno, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad. -----

----- (f) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10.11-diez punto once y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I-uno del artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1-uno de la LMV; -----

----- (g) Previa opinión del Comité de Compensaciones, aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores. -----

----- (h) Autorizar cualquier modificación a los fines del Fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación a favor de más del 90%-noventa por ciento del número de CBFIs en circulación. -----

----- (i) Previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie. -----

----- (j) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a éstas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican: -----

----- 1-uno. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, el Administrador o por el Fiduciario, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50%-cincuenta por ciento del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35-treinta y cinco Bis 1-uno de dicha Circular Única de Emisoras. -----

----- En caso de que se exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. -----

----- En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20-veinte Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior. -----

----- 2-dos. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0-uno punto cero Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35-treinta y cinco Bis 1-uno de la Circular Única de Emisoras. -----

----- Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. -----



-----En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20-veinte Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior. ---

-----NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS, COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE COMPENSACIONES. -----

-----9.1-nueve punto uno. COMITÉ TÉCNICO. -----

-----De conformidad con lo establecido en el artículo 80-ochenta de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico del Fideicomiso (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado hasta por 21-veintiún miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales no menos del 25%-veinticinco por ciento deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados conforme se establece en los siguientes incisos. -----

-----9.1.1.-nueve punto uno punto uno. Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha de celebración del Fideicomiso el Comité Técnico se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "F" (el "Comité Técnico Inicial"). -----

-----Una vez que se realice la primera Emisión entrará en funciones en la fecha en que ocurra dicha Emisión, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme al Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico. -----

-----9.1.2.-nueve punto uno punto dos. Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión. Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma: -----

-----i. De conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.10-ocho punto diez (d) del Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10%-diez por ciento del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10%-diez por ciento de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12-doce meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10%-diez por ciento de los CBFIs en circulación. -----

-----Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es equivalente al 10%-diez por ciento del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.-----

-----Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1-un año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.-----

-----Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.-----

-----ii. El Fideicomiso de Control, tendrá el derecho de designar al menos la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15%-quince por ciento de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes.-----

-----En caso de que la tenencia de CBFIs del Fideicomiso de Control se reduzca por cualquier causa para quedar entre el 5%-cinco por ciento y el 14.99%-catorce punto noventa y nueve por ciento de los CBFIs en circulación, el Fideicomiso de Control tendrá derecho a designar al menos el 45%-cuarenta y cinco por ciento de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso en la Asamblea de Tenedores, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico, y sus respectivos suplentes; lo anterior, en el entendido que si su tenencia vuelve a aumentar de tal modo que mantenga la titularidad de por lo menos el 15%-quince por ciento de los CBFIs en circulación, volverá a tener el derecho a que se refiere el párrafo anterior.-----

-----iii. El Fideicomiso de Control notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con la presente Cláusula Novena.-----

-----Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso de Control, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso de Control, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.-----

-----iv. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.-----

-----v. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 25%-veinticinco por ciento de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características



*puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.-----*

*-----vi. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.-----*

*-----vii. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10-diez Días Hábiles siguientes.-----*

*-----viii. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la información pública disponible, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.-----*

*-----ix. El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "G", (ii) copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24-veinticuatro, segundo párrafo y 26-veintiseis de la LMV.-----*

*-----x. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.-----*

*-----xi. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.-----*

*-----xii. El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Control, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 5%-cinco por ciento de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que el Fideicomiso de Control deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.-----*

*-----Lo anterior, en el entendido que si el Fundador Relevante es designado presidente del Comité Técnico, en caso de su muerte o incapacidad legal, será automáticamente sustituido por Jaime Alverde Lozada, quien desempeñará el cargo hasta en tanto se designe al nuevo presidente del Comité Técnico conforme términos establecidos en el*

presente Fideicomiso. -----

-----xiii. El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas. -----

-----xiv. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11-ocho punto once, inciso (i) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----

-----xv. En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5-cinco Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico. -----

-----Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso. -----

-----xvi. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34-treinta y cuatro de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común. -----





-----xvii. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30-treinta a 40-cuarenta de la LMV.-----

-----9.1.3.-nueve punto uno punto tres. Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4-cuatro meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.-----

-----Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3-tres Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24-veinticuatro horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.-----

-----Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5-cinco Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.-----

-----Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.-----

-----Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.-----

-----Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.-----

-----Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.-----

-----Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.-----

-----Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.-----

-----El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma al Fiduciario y al Representante Común.-----

-----Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.-----

-----El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para



todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.-----

-----Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento. -----

-----Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5-cinco Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable.

-----Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, entre otros asuntos, (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV, su Emisión y oferta pública; y (ii) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Colocación y demás actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes al efecto.

-----9.1.4-nueve punto cuatro punto uno. Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:-----

-----i.- Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto. -----

-----ii. Previo a la primera Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Colocación, con el objeto de (1-uno) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (2-dos) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (3-tres) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores y/o (4-cuatro) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (b) los CBFIs a que hacen referencia los incisos f y g. de la Cláusula 5.1-cinco punto uno del Fideicomiso; y (c) los CBFIs que correspondan para la adquisición de los Activos Iniciales de conformidad con el inciso k. de la Cláusula 5.1-cinco punto uno del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, excepto por lo establecido en la Cláusula 5.1-cinco punto uno, incisos f. y g., cualesquier emisiones de CBFIs posteriores

a la primera Colocación deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras. -----

-----iii.-tres. Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.-----

-----iv. Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico.-----

-----v. Aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5%-cinco por ciento pero menor al 20%-veinte por ciento del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12-doce meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11-ocho punto once, inciso (b) del Fideicomiso. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5%-cinco por ciento del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12-doce meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador.-----

-----vi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.-----

-----vii. Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o



financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable. -----

-----viii. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración. -----

-----ix. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría. -----

-----x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario. -----

-----xi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. -----

-----xii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores. -----

-----xiii. Aprobar los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos que celebrarán los Fideicomitentes Adherentes. -----

-----xiv. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. -----

-----xv. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente: -----

----- (a) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos ("Desinversión") que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador. -----

----- Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (b), (d) (e) y (f) siguientes. -----

----- (b) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5%-cinco por ciento pero menor al 20%-veinte por ciento del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera

simultánea o sucesiva en un período de 12-doce meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11.-ocho punto once, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5%.-cinco por ciento del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12.-doce meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión. --

-----A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo. -----

----- (c) En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso. -----

----- (d) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (f) siguiente. Además, el Fiduciario deberá pagar dentro de los 15-quince Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera detonarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR. -----

----- (e) Las Personas que hubieren aportado Activos contarán con un plazo de 10-diez Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos (d) y (e) anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.



----- (f) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20%-veinte por ciento del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12-doce meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores. -----

-----xvi. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----

-----xvii. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso. -----

-----xviii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos. -----

-----xix. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos. -----

-----xx. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador. -----

-----xxi. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. -----

-----xxii. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----

-----xxiii. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con Miembros Independientes. -----

-----xxiv. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso. -----

-----xxv. El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por Miembros Independientes. -----

-----xxvi. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. -----

-----xxvii. Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités o subcomités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso. -----

-----xxviii. Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso. -----

-----xxix. Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos. -----

-----xxx. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Gestión, así como autorizar los términos y condiciones de cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Gestor de Negocios. -----

-----xxxi. Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Gestión. -----

-----xxxii. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Desarrollo, así como autorizar los términos y condiciones de cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Desarrollador. -----

-----xxxiii. Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Desarrollo. -----

-----9.2-nueve punto dos. COMITÉ DE AUDITORÍA. -----

-----9.2.1-nueve punto dos punto uno. El comité de auditoría se integrará únicamente con los Miembros Independientes que determine el Comité Técnico, y deberá estar conformado con al menos 3-tres de dichos Miembros Independientes, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Auditoría"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico. -----

-----9.2.2-nueve punto dos punto dos. Facultades. El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: -----

----- (a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1-una vez al año. -----

----- (b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación. -----

----- (c) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de: -----





1-uno. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe. -----

2-dos. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle. -----

3-tres. La evaluación del desempeño del Auditor Externo. -----

4-cuatro. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes. -----

5-cinco. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle. ---

6-seis. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe. -----

7-siete. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración. -----

8-ocho. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico. -----

(d) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones. ----

(e) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones. -----

(f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia. -----

(g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se

refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.-----

-----*(h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.*-----

-----*(i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.*-----

-----*(j) Convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.*-----

-----*(k) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.*-----

-----*(l) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.*

-----*(m) Los miembros del Comité de Auditoría duraran en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.*-----

-----9.3-nueve punto tres. COMITÉ DE PRÁCTICAS.-----

-----9.3.1- nueve punto tres punto uno. Creación del Comité de Prácticas. El comité de prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros (el "Comité de Prácticas"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.-----

-----9.3.2-nueve punto tres punto dos. Facultades. El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:-----

-----*(a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Personas integrantes del Fideicomiso de Control.*-----

-----*(b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.*-----

-----*(c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.*-----

-----*(d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.*-----



----- (e) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de: -----

----- 1-uno. Las observaciones del desempeño de los Ejecutivos. -----

----- 2-dos. Las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas. -----

----- 3-tres. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos. -----

----- 4-cuatro. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico para que un miembro del Comité, un Ejecutivo, o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa. -----

----- (f) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso. -----

----- (g) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones. -----

----- (h) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras cláusulas. -----

----- Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. -----

----- 9.4-nueve punto cuatro. COMITÉ DE NOMINACIONES. -----

----- 9.4.1-nueve punto cuatro punto uno. Comité de Nominaciones. El comité de nominaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el "Comité de Nominaciones"), se integrará con al menos 3-tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Nominaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico. -----

----- El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros. -----

----- Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones. -----

-----9.4.2-nueve punto cuatro punto dos. Facultades. El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:-----

----- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico. -----

----- (b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes. -----

----- (c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses. -----

----- (d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico. -----

----- (e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico. -----

----- (f) Proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador. -----

----- (g) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico. -----

----- Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. -----

----- El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso. -----

-----9.5-nueve punto cinco. COMITÉ DE COMPENSACIONES. -----

-----9.5.1-nueve punto cinco punto uno. Comité de Compensaciones. El comité de Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el "Comité de Compensaciones"), se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, según determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico. -----

----- Los miembros del Comité de Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1.- un año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El



Comité de Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros. -----

-----Para que las sesiones del Comité de Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Compensaciones. -----

-----9.5.2-nueve punto cinco punto dos. Funciones. El Comité de Compensaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:-----

----- (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos. -----

----- (b) Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda. -----

----- (c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivos a Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda, pagadero en CBFIs o de otra manera. -----

----- (e) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico. -----

-----El Comité de Compensaciones sustentará sus compensaciones acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del Fideicomiso. -----

----- DÉCIMA. ADMINISTRADOR. -----

----- 10.1-diez punto uno. Designación del Administrador. En virtud de la celebración del Fideicomiso, se designa a Fibra Plus Management, Sociedad Civil como Administrador, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y deberá convenir en el respectivo Contrato de Administración y Asesoría el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y dicho contrato. -----

----- 10.2-diez punto dos. El Fideicomiso deberá ser socio de Fibra Plus Management, Sociedad Civil y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.9%-noventa y nueve punto nueve por ciento de dicha sociedad civil. -----

----- 10.3-diez punto tres. El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración y Asesoría respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo "B" y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7-siete, fracción VII-

siete, inciso a), numeral 9-nueve de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administración y Asesoría deberá prever lo siguiente: -----

-----1-uno. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de dominio (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6-diez punto seis siguiente). -----

-----2-dos. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores. -----

-----3-tres. El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales. -----

-----4-cuatro. La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones. -----

-----cinco. La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores-----

----- 10.4-diez punto cinco. A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría. -----

-----10.5-diez punto cinco. Sujeto a los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al Fideicomiso. Asimismo, se acuerda que el Administrador podrá en todo momento subcontratar prestadores de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración y Asesoría (esta facultad del Administrador deberá incluirse expresamente en el Contrato de Administración y Asesoría). -----

----- 10.6-diez punto seis.El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Cuarta del Fideicomiso: -----

----- (i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2,554-dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la



*República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes. -----*

*----- (ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554-dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso. -----*

*----- El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso. -----*

*----- 10.7-diez punto siete. De los gastos incurridos para la prestación de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, el Administrador tendrá derecho al reembolso de dichos gastos, y el Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Administrador, dichos montos en base a un presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico. -----*

*----- 10.8-diez punto ocho. El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración y Asesoría. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos. -----*

*----- 10.9-diez punto nueve. El Administrador deberá celebrar el Contrato de Desarrollo, en el entendido que dicho contrato podrá ser terminado sin responsabilidad por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66%-sesenta y seis por ciento del número de CBFIs en circulación; en el entendido que la resolución respecto de la terminación de dicho contrato, deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Desarrollador, a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión. -----*

*----- 10.10-diez punto diez. El Administrador deberá celebrar el Contrato de Gestión, en el entendido que dicho contrato podrá ser terminado sin responsabilidad por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo*

menos el 66%-sesenta y seis por ciento del número de CBFIs en circulación; en ambos casos, en el entendido que la resolución respecto de la terminación dicho contrato deberá realizarse con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor de Negocios a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.-----

----- 10.11-diez punto once. El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores ante la existencia de una Conducta de Destitución, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51%-cincuenta y uno por ciento del número de CBFIs en circulación. Asimismo, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores sin mediar Conducta de Destitución cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66%-sesenta y seis por ciento del número de CBFIs en circulación.-----

-----Como consecuencia de lo anterior:-----

----- (i) El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración y Asesoría respectivo; y-----

----- (ii) El administrador sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración y Asesoría respectivo. -----

-----En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos.-----

-----DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN ACTIVOS.-----

----- 11.1-once punto uno. Criterios de Elegibilidad. A efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente: -----

-----a.- Ser (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento y/o al servicio de hospedaje; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles.-----

-----b.- Estar localizados dentro de México.-----

-----c.- Ser Activos pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales, sector hotelero, hospitalario y/o habitacionales o de uso mixto en los cuales podrá existir el componente hotelero.-----

-----d.- Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.-----

-----e.- Que se haya efectuado un due diligence llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble.-----

-----f.- Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.-----





-----g.- Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona integrante del Fideicomiso de Control o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. -----

-----Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores. -----

----- 11.2-once punto dos. Exclusividad. Siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15%-quince por ciento de la totalidad de los CBFIs en circulación: los Fideicomitentes Adherentes Iniciales tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tenga de enajenar cualquier Activo, del que actualmente, en lo individual o a través de otra entidad de la que sean mayoritariamente propietarios, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 61%-sesenta y un por ciento o más de los derechos de propiedad de dicho Activo y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. La obligación de notificar anterior no será aplicable en caso de que el Activo en cuestión tenga un componente habitacional del 25%-veinticinco por ciento o más. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10-diez Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.-----

-----Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Aportación y Adhesión que celebren dichas personas.-----

-----El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10-diez Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Activos en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Inicial, o si declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Inicial dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Inicial en libertad de adquirir el Activo respectivo. -----

----- 11.3-once punto tres. Co-inversión; Otras Modalidades de Adquisición. El Comité Técnico o, en su caso la Asamblea de Tenedores, podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Activos.-----

----- El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, al acordar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas.-----

-----Por otro lado, cuando así lo hubiere recomendado el Administrador, el Comité Técnico podrá evaluar y, en su caso, aprobar que se realicen adquisiciones de Activos con pagos diferidos u otras modalidades.-----

-----11.4-once punto cuatro. Período Mínimo de Inversión. Cualquier Activo que sea transmitido al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso, no podrá ser enajenado sin haber cumplido con el Período Mínimo de Inversión. -----

-----DÉCIMA SEGUNDA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO.-----

-----Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener durante la vigencia del Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas que se describen a continuación: -----

-----12.1-doce punto uno. Cuenta de Colocación. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta bancaria en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual deberá recibir los recursos producto de la Emisión de los CBFIs, con la finalidad de que con dichos recursos pueda directamente: (i) pagar todos los Gastos de Emisión, y (ii) constituir las reservas requeridas de conformidad con las instrucciones que se reciban del Administrador para llevar a cabo el pago, sin limitar, de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión (la "Cuenta de Colocación").-----

-----12.2-doce punto dos. Cuenta Receptora. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener, por conducto del Administrador, una o varias cuentas bancarias en la o las instituciones bancarias que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso (la "Cuenta Receptora").-----

-----12.3-doce punto tres. Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria, en la cual, se concentrarán, quincenalmente o cuando así lo determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras (la "Cuenta Concentradora").-----

-----12.4-doce punto cuatro. Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria, a través de la cual, se realizarán los pagos de Distribuciones de Efectivo, los Rembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores (la "Cuenta de Distribuciones").-----

-----12.5-doce punto cinco. Cuenta Operativa para Gastos de Desarrollo. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria, a través de la cual, se realizarán los pagos de gastos de desarrollo conforme se establezca en el respectivo Contrato de Desarrollo. -----

-----Asimismo, las Partes en este acto reconocen, que por lo que respecta al cálculo y determinación de cada uno de los montos a constituir las reservas a ser mantenidas en cada una de las Cuentas, se mantendrán de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto reciba el Fiduciario por parte del Administrador, y que para dichos efectos, el Fiduciario bajo ninguna circunstancia hará funciones de agente de cálculo. -----



-----12.6-doce punto seis. Cuentas Adicionales. Conforme a las instrucciones que por escrito reciba por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá abrir cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, mismas que, conforme lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, podrán ser administradas y operadas directamente por el Administrador (las "Cuentas Adicionales").-

-----DÉCIMA TERCERA.- PAGO DE GASTOS.-----

-----13.1-trece punto uno. Pago de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión con anterioridad a cualquier otro pago que deba realizarse de conformidad con el Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Colocación, de conformidad con la instrucción que al efecto reciba por parte del Comité Técnico, en la cual, deberá de adjuntarse cada una de las facturas que amparen dichos Gastos de Emisión, así como las cuentas bancarias de las partes que tienen derecho a recibir el pago por concepto de Gastos de Emisión. Para dichos efectos, las Partes reconocen que el Fiduciario no estará facultado a realizar ningún pago, hasta en tanto no cuente con copia de la factura correspondiente y los datos requeridos para realizar el pago. -----

-----El párrafo anterior aplica para los Gastos de Emisión exceptuando los correspondientes a la comisión que corresponda a los Intermediarios Colocadores, los cuales estarán facultados a retener de los recursos de la Emisión dicha comisión conforme a los usos y costumbres bursátiles en México. -----

-----13.2-trece punto dos. Pago de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, con cargo a la Cuenta de Colocación. Todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión que deban pagarse conforme al Fideicomiso, deberán ser previamente autorizados por el Administrador. En caso de que no exista objeción alguna por parte del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar el pago correspondiente previa instrucción del Administrador por escrito conforme al documento que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "C". La instrucción antes mencionada deberá ser entregada por el Administrador al Fiduciario a más tardar 5-cinco Días Hábiles siguientes a aquel en que reciba la factura correspondiente. Todos los pagos a terceros se realizarán preferentemente mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta del tercero que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario, en fondos inmediatamente disponibles, previa entrega de la factura correspondiente que cumpla con los requisitos legales aplicables al Fiduciario. -----

-----El Representante Común notificará al Administrador con copia al Fiduciario, a más tardar el 5°-quinto Día Hábil siguiente a aquel en que conozca o deba conocer algún Gasto de Mantenimiento de la Emisión, el concepto y el monto relativo al monto del Gasto de Mantenimiento.-----

-----13.3-trece punto tres. Otros gastos. El Fiduciario deberá pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, cualesquiera otros gastos que resulten necesarios para

*cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, previa instrucción que al respecto reciba por parte del Comité Técnico.*-----

-----DÉCIMA CUARTA.- DISTRIBUCIONES.-----

-----14.1-catorce punto uno. Distribuciones. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. En el caso que las distribuciones sean mayores al 95%-noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda, deberán contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.-----

-----14.2-catorce punto dos. Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.-----

-----14.3-catorce punto tres. Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera anual, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución podrá ser determinada por el Comité Técnico y por ende la periodicidad podrá ser modificada de tiempo en tiempo.-----

-----Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones de Efectivo se realizarán cuando menos 1-una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95%-noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior. En caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95%-noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del Fideicomiso al que se refiere la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95%-noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.-----

-----14.4-catorce punto cuatro. Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:-----

-----*(i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;*-----

-----*(ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo de conformidad con la fracción VI-sexta del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y*-----

-----*(iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.*-----

-----DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.-----



-----15.1-quince punto uno. Régimen de Inversión. El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas estará sujeto a lo previsto por los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR y se estará a lo siguiente:-----

----- (a) Las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, en valores de renta fija de los aprobados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y que se coticen en el país ya sean de los emitidos por instituciones de crédito, o el Gobierno Federal, en acciones de sociedades de inversión, en instrumentos de deuda; o en otro tipo de títulos, valores o instrumentos de inversión de renta fija que existan o estén registrados en el sistema financiero mexicano, en moneda nacional, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador o del Comité Técnico, quienes deberán en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por dicho Comité Técnico;-----

----- (b) Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o el Administrador, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391-trescientos noventa y uno de la LGTOC;-----

----- (c) Las instrucciones en relación con las inversiones a que se refiere esta Cláusula deberán ser por escrito y realizarse antes de las 12:00-doce P.M. (tiempo de la Ciudad de México) del Día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón, y el Fideicomitente libera de manera expresa al Fiduciario en relación a cualquier detrimento que pueda sufrir el Patrimonio del Fideicomiso;-----

----- (d) Salvo que se establezca lo contrario en el Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas serán parte de la cuenta respectiva. De acuerdo con las disposiciones de la fracción XIX-diecinove, inciso (b) del artículo 106-ciento seis de la LIC, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula;----- (e)

----- De conformidad con el numeral 3.2-tres punto dos de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican a una Inversión Permitida, así como que de realizarse el depósito en la institución

de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito; y-----

----- (f) La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. En caso de que el Fiduciario reciba cantidad alguna para inversión, fuera de los horarios establecidos, dichas cantidades se invertirán al Día Hábil siguiente. -----

----- DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO. -----

----- 16.1-dieciséis punto uno. Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:-----

----- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión; -----

----- (b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual; -----

----- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso; -----

----- (d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos; -----

----- (e) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental; -----

----- (f) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso; -----

----- (g) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso; -----

----- (h) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma; -----

----- (i) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y



celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores.-----

----- (j) Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10-diez Días Hábiles de cada mes calendario, el estado de cuenta que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior (el "Reporte Mensual del Fiduciario"). En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. -----

-----El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5-cinco Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable. -----

-----El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros. -----

----- (k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33-treinta y tres de la Circular Única de Emisoras; -----

----- (l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus

funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;-----

-----*(m) Entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión. -----*

-----*(n) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;-----*

-----*(o) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;-----*

-----*(p) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00-cuatro punto cero treinta y tres punto cero y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;-----*

-----*(q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6-seis Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI-seis del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10-diez Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo. El aviso que se presente a Indeval deberá señalar por lo menos el monto y la fecha en la que se llevará a cabo la Distribución de Efectivo, así como cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo; y-----*

-----*(r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs.-----*

-----*El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante*





Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.-----

-----DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.-----

-----17.1-diecisiete punto uno. Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo abajo indicado o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30-treinta Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso.-----

-----El Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y/o el Fideicomiso.-----

-----El Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Auditor Externo, los honorarios que se establezcan en términos del contrato de prestación de servicios que celebre con el Auditor Externo.-----

-----17.2-diecisiete punto dos. Obligaciones del Auditor Externo. Adicionalmente a las obligaciones del Auditor Externo consignadas en el Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:-----

----- (a) Entregar el Reporte Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros 30-treinta Días Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. El Reporte Anual del Auditor deberá contener, cuando menos la información prevista en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "H".-----

----- (b) El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el estado de cuenta fiduciario y estados de cuenta de la institución financiera donde se mantengan las Cuentas por el período de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.-----

----- (c) El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario y, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes a que se refiere el inciso anterior presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas en las Cuentas durante el año que

corresponda. El dictamen relativo a la auditoría anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1º-primero de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio social inmediato anterior. -----17.3

-----diecisiete punto tres. Objeción del Reporte Anual del Auditor. El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Reporte Anual del Auditor, dentro de un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior, a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Reporte Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado.

-----17.4-diecisiete punto cuatro. Remoción del Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde su remoción y, por consiguiente sustitución.-----

-----17.5-diecisiete punto cinco. Requisitos para la Sustitución y Designación del Nuevo Auditor Externo. En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo, deberá cumplirse con lo siguiente:-----

----- (a) El nuevo auditor externo deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio, y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y/o el Fiduciario; -----

----- (b) El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de 10-diez Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna; -----

----- (c) El Auditor Externo, según corresponda, deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el Fideicomiso; -----

----- (d) El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo; y-----

----- (e) Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo. -----

----- En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la



Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece anteriormente. -----

-----DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR. -----

-----18.1-dieciocho punto uno. Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en el Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, los siguientes derechos: -----

-----a.- Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario; -----

-----b.- Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso; y-----

-----c.- Derecho a objetar cualesquiera cálculos realizados por el Fiduciario. El Administrador contará con un plazo de 10-diez Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el Fiduciario, respecto del supuesto error. En caso de que en dicho plazo se alcance un acuerdo, el Fiduciario, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario para reclamar, en las instancias legales que correspondan, los ajustes que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado. -----

-----DÉCIMA NOVENA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DE FIDUCIARIO. -----

-----19.1-diecinove punto uno. Supuestos de Remoción del Fiduciario y Sustitución. El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común o del Administrador o mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores. En dicho supuesto y a fin de sustituir al Fiduciario, deberá cumplirse con lo siguiente: -----

----- (a) El fiduciario sustituto deberá ser una institución financiera que sea una institución residente en México autorizada para actuar como tal en el país, de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión, el Administrador y el Representante Común;-----

----- (b) El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del Fideicomiso;-----

----- (c) El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada al Fideicomiso y los Documentos de Emisión, que tenga en su poder y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sustituto, asegurándose de que no se afecten los derechos de los Tenedores ni del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso; y-----

----- (d) Mientras el fiduciario sustituto no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario sustituido, el Fiduciario sustituido continuará en el desempeño de su encargo. -----

----- 19.2-diecinove punto dos. Renuncia del Fiduciario. En caso de que el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto por la Legislación Aplicable, para renunciar a su cargo, deberá hacerlo del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante un escrito en el que el Fiduciario exprese claramente las razones de dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el artículo 391-trecientos noventa y uno de la LGTOC, el cual establece: -----

----- "La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto al constituirse el mismo; estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa." -----

----- El Comité Técnico deberá en un plazo no mayor a 10-diez Días contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere recibido dicha comunicación, indicar al Fiduciario sustituido el nombre de la institución o instituciones que actuarán como fiduciario o fiduciarios sustitutos, a efecto de que el Fiduciario sustituido pueda hacerles entrega del Patrimonio del Fideicomiso. La renuncia del Fiduciario sustituido no surtirá efecto sino hasta que el fiduciario sustituto (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones. -----

----- VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO. -----

----- 20.1-veinte punto uno. Límites a la Responsabilidad del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente, de: -----

----- (a) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso; -----

----- (b) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en el Fideicomiso; -----

----- (c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito; -----

----- (d) Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en las Cuentas; y -----

----- (e) Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso. -----

----- 20.2-veinte punto dos. Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el



Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a: -----

----- (a) Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los 5-cinco Días siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del Fideicomiso; y -----

----- (b) Otorgar un poder especial sujeto a los términos del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Cuarta del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas físicas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan en el entendido que en caso de contradicción de instrucciones entre el Administrador y el Comité Técnico, el Fiduciario tomará en cuenta las del Comité Técnico.

----- 20.3--veinte punto tres. Actos Urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes o cualquier otra circunstancia no prevista en el Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes facultan al Fiduciario a cubrir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad necesaria para llevar a cabo los actos necesarios para la atención a lo que se señala en este párrafo. -----

----- 20.4--veinte punto cuatro. Actuación Conforme a la Instrucción. El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Comité Técnico o del Administrador, y por su parte del Representante Común, quien a su vez, deberá de contar con previa instrucción que por parte de la Asamblea de Tenedores, según se establezca en el Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el Fideicomiso. Para el caso de que el Fiduciario recibiera, de cualquiera de las instancias antes referidas, instrucciones diferentes, prevalecerá para su ejecución la recibida primero en tiempo por el Fiduciario. -----

----- 20.5--veinte punto cinco. Gastos y Costas por Juicios. En el caso de condenas en los juicios respectivos, el pago de gastos y costas, serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso no alcanza para cubrir dichos gastos y costas.

----- 20.6--veinte punto seis. Gastos por Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Fideicomitentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni para el Representante Común, el

Fideicomitente o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos. -----

-----20.7-veinte punto siete. Patrimonio del Fideicomiso Insuficiente. El Fiduciario será responsable ante las Partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de conformidad con el Fideicomiso. -----

-----20.8-veinte punto ocho. Limitación de Actuación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, de los Tenedores, del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras Personas que limiten su actuación para los propósitos del Fideicomiso. -----

-----20.9-veinte punto nueve. Límite de Obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar a cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera. -----

-----20.10-veinte punto diez. Actuación del Fiduciario por Instrucción. Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391-treientos noventa y uno de la LGTOC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por el Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante Común, previa instrucción que éste reciba por parte de la Asamblea de Tenedores, del Administrador o del Comité Técnico, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso. -----

-----20.11--veinte punto once. Responsabilidad Implícita del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en el Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia. -----

-----20.12-veinte punto uno. Límite de Responsabilidad Adicional. No obstante cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente: -----

----- (i) Cualquier declaración hecha por las Partes en el Fideicomiso; y -----



----- (ii) El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme al Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente o Fideicomitente Adherente. -----

----- Sin limitar lo anterior y no obstante lo previsto en contrario en otro documento, el Fiduciario y sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y agentes (y) no tendrán otra responsabilidad u obligación que aquellas expresamente establecidas en el Fideicomiso, y no habrá ninguna responsabilidad u obligación implícita en el Fideicomiso contra el Fiduciario; y (z) podrán en cualquier momento en el que el Fiduciario determine que carece o es incierta su facultad para realizar o abstenerse de realizar determinada acción, o con respecto a los requisitos del Fideicomiso bajo cualquier circunstancia, posponer o abstenerse de realizar cualquier acción salvo que y hasta que haya recibido instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Administrador en su caso, del Representante Común. -----

----- VIGÉSIMA PRIMERA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN. -----

----- 21.1-veintiuno punto uno. Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios conforme al Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el Anexo "I" del Fideicomiso, que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara. En caso de que en un plazo mayor a 40-cuarenta Días Hábiles contados a partir de la fecha en la que debió de haberse realizado el pago de cualesquiera honorarios del Fiduciario y que se haya enviado la respectiva factura al Fideicomitente, y el Fiduciario no haya recibido dicho pago de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, el Fiduciario estará facultado a cobrar, intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28-veintiocho días más 2-dos puntos porcentuales que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, desde la fecha en que inicio la mora y hasta la fecha en que los honorarios correspondientes sean pagados. -----

----- 21.2-veintiuno punto dos. Honorarios del Representante Común. Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "J", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara. En caso de que en un plazo mayor a 40-cuarenta Días Hábiles contados a partir de la fecha en la que debió de haberse realizado el pago de cualesquiera honorarios del Representante Común y que se haya enviado la respectiva factura, y el Representante Común no haya recibido dicho pago de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, el Representante Común estará facultado a cobrar, intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28-veintiocho días más 2-dos puntos porcentuales que

publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, desde la fecha en que inicio la mora y hasta la fecha en que los honorarios correspondientes sean pagados. ----

-----VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.-----

-----22.1-veintidós punto uno. Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que aún lo conserven en términos del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y conforme al Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Activo aportado de que se trate o en caso de extinción del Fideicomiso. -

-----22.2-veintidós punto dos. Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre Activos aportados a que se refiere la Cláusula Vigésima Segunda, sección 22.1-veintidós punto uno del Fideicomiso, se procederá de la siguiente forma: -----

-----*(i)* Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.-----

-----*(ii)* Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15-quinque Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso *(i)* anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.-----

-----En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15-quinque Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.-----

-----VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES.-----

-----23.1-veintitrés punto uno. Vigencia. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá *(i)* en su caso, por solicitud del Comité Técnico, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 12-doce meses de calendario siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso; *(ii)* por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; *(iii)* por término legal; y *(iv)* por acuerdo en Asamblea de Tenedores, requiriendo para ello el voto favorable de los Tenedores que representen más





del 85%-ochenta y cinco por ciento de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -----

-----La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394-trescientos noventa y cuatro de la LGTOC.-----

-----23.2-veintitrés punto dos. Irrevocabilidad del Fideicomiso. El Fideicomitente renuncia expresamente a su derecho de revocar el Fideicomiso en virtud de tratarse de un Fideicomiso irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción VI-seis del artículo 392-trescientos noventa y dos de la LGTOC. -----

-----23.3-veintitrés punto tres. Política de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere la sección 23.1-veintitrés punto uno anterior, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente:-----

----- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15-quince Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1-veintitrés punto uno anterior y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos. -----

----- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/u operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones. -----

----- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización en México o en el extranjero. -----

----- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores de conformidad con la fracción VI-seis del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.-----

-----23.4-veintitrés punto cuatro. Procedimiento de Liquidación: Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento:-----

----- (i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre profesionales en materia de bienes raíces que cuenten con un reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores. -----

----- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2-dos propuestas.-

----- (iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá por escrito al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

----- (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación. -----

----- (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir por escrito al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría. -----

----- 23.5-veintitrés punto cinco. Transferencia del Patrimonio del Fideicomiso. Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores a prorrata en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor. -----

----- 23.6-veintitrés punto seis. Aviso a Indeval. En caso de la terminación y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval (o a través de los medios que esta determine) respecto de dicha situación, y en su caso, con al menos 6-seis Días Hábiles de anticipación, respecto de la realización de la última Distribución de Efectivo que será entregada a los Tenedores contra entrega del Título correspondiente. -----

----- VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN. -----

----- 24.1-veinticuatro punto uno. El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, podrá adquirir CBFIs en circulación para: -----

----- I-uno romano. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso no podrá ejercer los derechos corporativos que les correspondan, sin embargo, sujeto a lo dispuesto en el segundo párrafo del inciso (c) de la sección 24.2-veinticuatro punto dos siguiente, se podrán ejercer los derechos económicos que les correspondan; o -----

----- II-dos romano. convertirlos en CBFIs no suscritos que se conservarán en la tesorería del Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo



anterior, en el entendido que dichos CBFIs podrán (i) según lo determine el Comité Técnico, (a) ser colocados en el mercado secundario (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; o (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; o (ii) ser cancelados, según lo determine la Asamblea de Tenedores.-----

-----Para efectos de claridad, en tanto los CBFIs adquiridos por el Fideicomiso conforme a la presente Cláusula se conserven en la tesorería del Fideicomiso, no gozarán de derechos corporativos o económicos de ningún tipo. -----

-----24.2-veinticuatro punto dos. El Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que:-----

----- (a) La adquisición se efectúe a través de la BMV.-----

----- (b) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.-----

----- (c) La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables. -----

-----Para efectos de lo anterior, si se llegare a actualizar el supuesto establecido en el numeral I-uno de la sección 24.1-veinticuatro punto uno anterior, la adquisición de los CBFIs en circulación se considerará como una inversión autorizada a de conformidad con lo establecido en la fracción III-tercera del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30%-treinta por ciento del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, y el fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.-----

----- (d) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación.-----

----- (e) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV.-----

-----La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso podrá dar lugar a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la BMV.-----

-----La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme al procedimiento establecido en el documento que se adjunta como Anexo "L" al presente Fideicomiso, siempre y cuando esté previsto en las disposiciones legales aplicables.-----

-----VIGÉSIMA QUINTA. PROHIBICIONES LEGALES.-----

-----25.1-veinticuatro punto cinco. Prohibiciones Legales. En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX-diecinueve del Artículo 106-ciento seis de la LIC vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX-diecinueve del Artículo 106-ciento seis de la LIC:-----

-----"Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:-----

-----XIX.En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 (cuarenta y seis) de esta ley:-----

-----a) Se deroga.-----

-----b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.-----

-----Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.-----

-----En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;-----

-----Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo"-----

-----Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5-cinco punto cinco de la Circular 1/2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de las Circulares 1/2005 y 1/2005 Bis 1 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6-seis de la Circular 1/2005 del Banco de México:-----

-----"6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:-----

-----a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;-----

-----b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y-----

-----c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.-----



-----6.2 Las instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente. ----

-----6.3 Las instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regula.-----

-----6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna autoridad.-----

-----6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.-----

-----6.6 Las instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución..."-----

-----VIGÉSIMA SEXTA. DOMICILIOS.-----

-----26.1-veintiséis punto uno Comunicaciones y Notificaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios:-----

-----Fideicomitente: NFD, Sociedad Anónima de Capital Variable.-----

-----Domicilio: Ferrocarril de Cuernavaca número 76-setenta y seis,-----

-----Colonia Lomas de Chapultepec, código postal 11000-once mil,-----

-----Miguel Hidalgo, Ciudad de México.-----

-----Atención: Rodrigo González Zerbi.-----

-----Teléfono: "+52 55 5520-3190"-----

-----Correo electrónico: [rgonzalez@nemesis.mx](mailto:rgonzalez@nemesis.mx)-----

-----Fiduciario: Banco Azteca, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.-----

-----Domicilio: Avenida Insurgentes Sur 3579-tres mil quinientos setenta y nueve,-----

-----Torre III-tres, Planta Baja,-----

-----Colonia Tlalpan La Joya, código postal 14000-catorce mil,-----

-----Delegación Tlalpan, Ciudad de México-----

-----Atención: Luis Octavio Ramírez Cortes - Dirección Fiduciaria-----

-----Teléfono: "+52 55 1720-7000"-----

-----Correo electrónico: [loramirez@bancoazteca.com.mx](mailto:loramirez@bancoazteca.com.mx)-----

-----Representante Común: El Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.-----

-----Domicilio: Cordillera de los Número 265-doscientos sesenta y cinco, Piso 2-dos, ----

-----Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal "11000-once mil"-----

-----Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México -----  
-----Atención: Patricia Flores Milchorena y/o Lileni Zárate Ramírez-----  
-----Teléfono: "5363-3912" y "5363-3914"-----  
-----Correo electrónico: pflores@cibanco.com; lzarate@cibanco.com-----  
-----En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3-tres Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.-----  
-----26.2-veintiséis punto dos. Instrucciones al Fiduciario. Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del Fideicomiso al Fiduciario, se hará lo siguiente: -----  
-----Las Partes designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se adjunta al Fideicomiso como Anexo "K" para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax/facsímile, correos electrónicos, mensajería o paquetería. -----  
-----El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designe(n) frente al Fiduciario en términos del mencionado Anexo "K", en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable. -----  
-----Asimismo, las Partes convienen que en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione, para identificar (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aun cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del beneficiario, o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario. -----  
-----Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no y/o para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario notificará a las Partes, lo más pronto posible, si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta que haya recibido confirmación. -----  
-----Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:-----  
----- (i) Estar dirigida a Banco Azteca, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso. -----  
----- (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: "F/1110". ---



----- (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse. -----

----- (iv) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto. -----

----- (v) En el supuesto de que el Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 2-dos Días Hábiles en la que se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes. -----

----- En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona en esta Cláusula y/o no se haya podido realizar una llamada de confirmación al respecto, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones.

----- Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generará responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. -----

----- **VIGÉSIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES FISCALES.** -----

----- 27.1-veintisiete punto uno. Obligaciones Fiscales. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula. -----

----- 27.2-veintisiete punto dos. Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar las siguientes disposiciones: -----

----- (i) al menos el 70%-setenta por ciento del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), en la adquisición o construcción de bienes inmuebles

destinados al arrendamiento, en derechos que le permitan percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y el remanente será invertido en Inversiones Permitidas; -----

----- (ii) los Inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4-cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente; asimismo el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Inversión antes de haber transcurrido 4-cuatro años contados a partir de la fecha de su adquisición. Los bienes inmuebles que se enajenen antes del plazo mencionado en el presente inciso, no tendrán el tratamiento fiscal contenido en el artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en vigor; -----

----- (iii) que el Fiduciario emita certificados de participación por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista o bien, sean adquiridos por un grupo de inversionistas integrado por al menos diez personas, que no sean partes relacionadas entre sí, en el que ninguna de ellas en lo individual sea propietaria de más del 20%-veinte por ciento de la totalidad de los certificados de participación emitidos; -----

----- (iv) el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15-quince de marzo, al menos el 95%-noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Resultado Fiscal de un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15-quince de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el impuesto sobre la renta por la diferencia a una tasa establecida en el artículo 9-nueve de la LISR, por cuenta de y sin identificar a los Tenedores, dentro de los 15-quince días naturales siguientes a dicho 15-quince de marzo; -----

----- (v) cuando el Fiduciario estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5%-cinco por ciento del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario; -----

----- (vi) el Fideicomiso se inscriba en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT; -----

----- (vii) el Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR para calificar como una Fibra; -----

----- (viii) El Fideicomiso deberá proporcionar al Ineval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.3.7-tres punto veintiuno punto tres punto siete de la Resolución





Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Asesor Contable y Fiscal;-----

----- (ix) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.3.4-tres punto veintiuno punto tres punto cuatro de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.-----

----- (x) los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido;-----

----- (xi) los intermediarios financieros retendrán a los Tenedores cualquier impuesto sobre la renta derivado de cada Distribución, excepto en el caso de que los Tenedores estén exentos o sean fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros;-----

----- (xii) el régimen fiscal descrito en el artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;---

----- (xiii) será responsabilidad del Fiduciario determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs, con los datos que le proporcione el Asesor Contable y Fiscal;-----

----- (xiv) los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el custodio correspondiente, y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;-----

----- (xv) cada custodio deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice con base en la fracción VI-seis del artículo 187-ciento ochenta y siete de la LISR, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeras;-----

----- (xvi) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.3.7-tres punto veintiuno punto tres punto siete de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Asesor Contable y Fiscal;-----

----- (xvii) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá observar lo siguiente:-----

----- a. El Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios

adicionales vinculados con el alojamiento, tales como ingresos por consumos de alimentos, bebidas, teléfono e internet, entre otros. En caso contrario, el Fideicomiso dejará de ser considerado como un fideicomiso que cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR y tendrá el tratamiento fiscal que corresponda en los términos de las disposiciones fiscales.

-----b. La persona que preste los servicios adicionales vinculados con el alojamiento, sea contribuyente del Título II-dos de la LISR y deberá expedir los comprobantes fiscales correspondientes por la prestación de dichos servicios.-----

----- (xviii) Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del balance a su favor, generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74-setenta y cuatro del Reglamento de la LIVA;-----

----- (xix) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso; y-----

----- (xx) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en el Fideicomiso, los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.-----

-----27.3-veintisiete punto tres. Consideraciones Fiscales Generales. De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican como Fibra constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, las personas que adquieran los CBFIs emitidos por el Fideicomiso deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través del Fideicomiso.-----

-----En consecuencia, los Tenedores de los CBFIs estarán obligados a pagar ISR sobre las porciones de los ingresos gravables del Fideicomiso pagadas a los mismos como Distribuciones o Distribuciones de Efectivo. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores, el intermediario financiero deberá efectuar la retención de ISR a los residentes en el extranjero, la cual será considerada como pago definitivo.-----

-----No se considerará que los Tenedores residentes en el extranjero tienen un establecimiento permanente ("EP") en México por el sólo hecho de ser tener CBFIs emitidos por el Fideicomiso.-----

-----27.4-veintisiete punto cuatro. Distribución del Resultado Fiscal. El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del ISR. Al final de ejercicio fiscal de que se trate, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al



número de CBFIs pertenecientes a cada uno de ellos, las Distribuciones. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula sobre la totalidad de ingresos acumulables del año de que se trate menos las deducciones autorizadas por la LISR y pérdidas fiscales acumuladas. -----

-----En el supuesto de que el Fideicomiso obtenga una pérdida fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser disminuida contra las utilidades generadas por el Fideicomiso durante los próximos 10-diez ejercicios, de conformidad con la fracción I del artículo 188-ciento ochenta y ocho y 9-noveno de la LISR. -----

-----El Fideicomiso tendrá la obligación de retener a los Tenedores, el ISR por el Resultado Fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 30%-treinta por ciento sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. En el caso de que los CBFIs sean colocados entre el gran público inversionista, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario eximido de la obligación de efectuar dicha retención. ---

-----El intermediario financiero de que se trate no estará obligado a efectuar retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI-veintiuno del artículo 79-setenta y nueve de la LISR. Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a los que se refiere el artículo 153-ciento cincuenta y tres de la LISR. -----

-----El intermediario financiero de que se trate proporcionará a los Tenedores de los CBFIs, a más tardar el 15-quince de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del tenedor, y la clave en el RFC del tenedor. -----

-----La distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por el Fideicomiso, imputable directamente a los Tenedores de CBFIs (y, por tanto el impuesto retenido por la FIBRA no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los tenedores de CBFIs. -----

-----Los Tenedores de los CBFIs que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido. -----



-----Las personas físicas residentes en México considerarán que el Resultado Fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II-dos del artículo 114-ciento catorce, Capítulo de los ingresos por arrendamiento del Título IV de la LISR. -----

-----Cuando la Fiduciaria entregue a los Tenedores de los CBFIs una cantidad mayor al resultado fiscal, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de dichos certificados. -----

-----27.5-veintisiete punto cinco. Enajenación de los CBFIs. -----

-----Personas físicas-----

-----Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I-uno y II-dos del artículo 16-dieciseis "C" del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X-diez del artículo 188-ciento ochenta y ocho de la LISR. -----

-----Personas morales -----

-----La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR aplicando la tasa del 30%-treinta por ciento por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFi de cada uno de los CBFIs que se enajenen. -----

-----El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos. -----

-----El cálculo del costo promedio por CBFi se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante. -----

-----El adquirente de los CBFIs deberá retener al enajenante el 10%-diez por ciento del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto del impuesto sobre la renta, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs. -----

-----27.6-veintisiete punto seis. Impuesto al Valor Agregado. De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%-dieciséis por ciento. En términos generales, las actividades de arrendamiento de Inmuebles de la Fibra estarán sujetas al IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. La Fibra tendrá derecho a la devolución de dicho IVA. -----



-----Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fideicomiso, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.-----

-----No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores en la que se encuentren listados o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-dieciséis "C" del Código Fiscal de la Federación.-----

-----Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito que ejercen esta opción, el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el IVA que se tenga que pagar con motivo de las actividades realizadas a través de la FIBRA y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74-setenta y cuatro del Reglamento de la LIVA.-----

-----27.7-veintisiete punto siete. Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.-----

-----27.8-veintisiete punto ocho. Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de Bienes Inmuebles aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que sean aportados en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso y sobre los cuales los Fideicomitentes Adherentes mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.-----

-----27.9-veintisiete punto nueve. Asesor Contable y Fiscal. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187-ciento ochenta y siete y 188-ciento ochenta y ocho de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación del Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en las secciones 26.2-veintiseis punto dos y 26.3-veintiseis punto tres del Fideicomiso. Los gastos en que incurra el Asesor

Contable y Fiscal serán pagados por el Fiduciario conforme la instrucción por escrito que al efecto reciba del Comité Técnico.-----

-----27.10-veintisiete punto diez. Exclusión de Responsabilidad de Pago por el Fiduciario. El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. -----

-----27.11-veintisiete punto once. Indemnización al Fiduciario. Las Partes del Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.-----

-----27.12--veintisiete punto doce. Exclusión de Responsabilidad Fiscal del Representante Común. Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada del Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.-----

-----VIGÉSIMA OCTAVA. SUCESORES Y CESIONARIOS.-----

-----28.1-veintiocho punto uno. Cesión de Derechos. Ni los Fideicomitentes, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus derechos y obligaciones derivados del Fideicomiso.-----

-----VIGÉSIMA NOVENA. RENUNCIA DE DERECHOS.-----

-----29.1-veintinueve punto uno. Demora o Renuncia del Ejercicio de Derechos. La demora u omisión por las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en el Fideicomiso o en la ley, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por las Partes de cualquier derecho o recurso derivado del Fideicomiso no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.-----

-----TRIGÉSIMA. RELACIÓN LABORAL.-----

-----30.1-treinta punto uno. Asuntos Laborales. Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia relación laboral alguna o responsabilidad con ninguna persona participante en el Fideicomiso. En caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador, se obliga a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus representantes, delegados fiduciarios, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación laboral, procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario.-----



-----TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.-----

-----31.1-treinta y uno punto uno. Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10%-diez por ciento o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. -----

-----Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:-----

----- (i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;-----

----- (ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;-----

----- (iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y-----

----- (iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.-----

-----La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.-----

-----31.2-treinta y uno punto dos. Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de los CBFIs en circulación.-----

-----31.3-treinta y uno punto tres. Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad: -----

----- (a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar; -----

----- (b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero; -----

----- (c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero; -----

----- (d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores; -----

----- (e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado; -----

----- (f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10%-diez por ciento del número de CBFIs en circulación; -----

----- (g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula; -----

----- (h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son





o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10%-diez por ciento del número de CBFIs en circulación; -----

----- (i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30%-treinta por ciento o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y-----

----- (j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45-cuarenta y cinco Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.-----

-----31.4-treinta y uno punto cuatro. Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.-----

-----31.5-treinta y uno punto cinco. Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento. -----

-----31.6-treinta y uno punto seis. Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquirente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con

competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10%-diez por ciento del número de CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas. -----

-----31.7-treinta y uno punto siete. Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3-tres meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso. -----

-----Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2-dos meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario. -----

-----31.8-treinta y uno punto ocho. Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos. -----

-----31.9-treinta y uno punto nueve. Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquirente, adquirentes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los



cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquirente o pretendidos adquirentes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquirente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquirente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquirente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos. -----

-----31.10-treinta y uno punto diez. Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Control, a través de los cuales el Fundador Relevante controle la tenencia de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en la formación de la Fibra por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales. -----

-----31.11-treinta y uno punto once. Derechos de Tenedores. Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10%-diez por ciento o más del total del número de CBFIs en circulación a que se refiere el Fideicomiso. -----

----- **TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.** -----

-----32.1-treinta y dos punto dos. Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Decima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores por más del 90%-noventa por ciento del número de CBFIs en circulación. La supermayoría de votación antes descrita, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad gubernamental. -----

----- **TRIGÉSIMA TERCERA. PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISO DE CONTROL Y DEL FUNDADOR RELEVANTE.** -----

-----33.1-treinta y tres punto uno. Derechos Protegidos. El Fideicomiso de Control y el Fundador Relevante contarán con derechos de protección en los siguientes casos: -----

----- (i) En el caso de que la Asamblea de Tenedores decida deslistar los CBFIs y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso; -----

----- (ii) En el caso de ocurrir una Oferta Pública de Adquisición Forzosa u Hostil cuyo objetivo sea la adquisición de la totalidad de los CBFIs; y -----

----- (iii) En el caso de que mediante operaciones sucesivas o simultaneas una o varias empresas que lleven a cabo actividades similares a las de la Fibra, sean titulares de un número de CBFIs que ello les permita tener conjunta o separadamente el control de las decisiones de operación, administración e inversiones de la Fibra. -----

----- De darse cualquiera de los eventos enumerados con anterioridad en esta Cláusula y para fines de determinar los derechos que correspondan al Fideicomiso de Control y al Fundador Relevante, el Fiduciario emitirá con costo a su patrimonio y entregará los CBFIs necesarios al Fideicomiso de Control o al Fundador Relevante, según corresponda, de tal suerte que el hayan recibido a la fecha del evento el equivalente al 20%-veinte por ciento de los CBFIs totales en circulación. -----

----- TRIGÉSIMA CUARTA. OTORGAMIENTO DE PODERES -----

----- 34.1-treinta y cuatro punto uno. Facultades Reservadas. El Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso. -----

----- 34.2-treinta y cuatro punto dos. Limitación de los Poderes Otorgados. Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los fines del Fideicomiso. -----

----- 34.3-treinta y cuatro punto tres. Obligaciones de los Apoderados. Cualesquiera poderes que el Fiduciario llegase a otorgar de conformidad con el Fideicomiso, causará las siguientes obligaciones a los apoderados: -----

----- (a) Se señalará que los apoderados comparecerán en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan, exclusivamente en carácter de apoderado del Fiduciario respecto del Fideicomiso, bajo ninguna circunstancia podrá considerárseles como delegados fiduciarios. -----



----- (b) Los apoderados estarán obligados a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como de informarle mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado. -----

----- (c) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite, la siguiente obligación del apoderado: -----

----- "El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder. La obligación de indemnizar se dispara únicamente cuando sea determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada". -----

----- (d) Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen. -----

----- (e) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. -----

----- (f) En el supuesto de que se llegasen a otorgar poderes generales o especiales con facultades para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder, el apoderado deberá de contar previamente con una carta de autorización para dichos efectos, en el cual se indicará y se detallará la persona contra la cual se ejercitará el poder. A su vez, el apoderado quedará obligado de informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio correspondiente, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. -----

----- (g) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en ésta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa del Comité Técnico, los poderes otorgados. -----

----- TRIGÉSIMA QUINTA. PREVENCIÓN PARA EVITAR CONFLICTO DE INTERESES.

----- 35.1-treinta y cinco punto uno. Operaciones con Banco Azteca. En la realización de operaciones que se lleven a cabo con "Banco Azteca", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actuando por cuenta propia, se deberán adoptar las siguientes medidas para evitar que los derechos y obligaciones del Fiduciario actuando con tal carácter y por

cuenta propia como "Banco Azteca", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, se extingan por confusión. -----

-----Conforme a lo dispuesto en la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, el Fiduciario siempre se ostentará como tal ante sus contrapartes en las operaciones y actos jurídicos que realice en cumplimiento del Fideicomiso y específicamente cuando contrate con la propia institución. -----

-----Queda establecido que el Fiduciario podrá establecer la cuenta o cuentas de depósito necesarias para el manejo del efectivo del Fideicomiso, en "Banco Azteca", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, haciéndose constar indubitadamente en los contratos u operaciones que al efecto se celebren con la propia institución, que actúa como Fiduciario por cuenta y para el manejo exclusivo de recursos y bienes del Patrimonio del Fideicomiso y en ningún caso podrá considerarse que tales bienes forman parte del patrimonio propio de la institución fiduciaria, registrándose dichos bienes siempre en cuentas de orden y en la contabilidad particular del Fideicomiso, emitiéndose mensualmente los estados de cuenta que reflejen sus movimientos durante el periodo, los que mantendrá a disposición del Fideicomitente o fideicomisarios.-----

-----De igual forma y para el caso de operaciones crediticias a contratarse entre el Fiduciario, actuando única y exclusivamente por cuenta del Fideicomiso y la propia institución fiduciaria, el Fiduciario se asegurará que la dirección fiduciaria conserve su independencia con relación a las áreas de la división financiera de la institución. -----

-----Asimismo el Fiduciario deberá: (i) Proporcionar sin su responsabilidad a la Dirección de Información del Sistema Financiero del Banco de México, la información que del Fideicomiso en su caso le requiera, (ii) Responder civilmente por los daños y perjuicios que cause por incumplimiento de las obligaciones que asume en los términos del Fideicomiso. -----

-----TRIGÉSIMA SEXTA. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES. -----

-----36.1-treinta y seis punto uno. Los Fideicomitentes, el Administrador y el Comité Técnico se obligan a proporcionar al Fiduciario cuando este se lo solicite, la información que se les requiera para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 115-ciento quince de la LIC y demás disposiciones aplicables dictadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. -----

-----El Fiduciario podrá abstenerse de dar cumplimiento a las instrucciones que reciba, conforme al Fideicomiso, si no le es proporcionada la información a que se hace referencia en el párrafo anterior. -----

-----Las partes del Fideicomiso están en todo momento de acuerdo en que el Fiduciario pueda proporcionar toda la información relacionada con el Fideicomiso (incluso la proporcionada por el Fideicomitente, los Fideicomisarios, la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, e incluyendo el texto del contrato de Fideicomiso) a aquellas personas con las que deba entrar en relaciones de negocios para efecto de poder cumplir con los



finés del referido Fideicomiso, exclusivamente con base en las disposiciones o normas en materia de prevención de lavado de dinero o apoyo a grupos terroristas. -----

----- **TRIGÉSIMA SÉPTIMA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.** -----

-----37.1-treinta y siete punto uno. Integridad y División. Si cualquier disposición del Fideicomiso es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.

----- **TRIGÉSIMA OCTAVA. ENCABEZADOS.** -----

-----38.1-treinta y ocho punto uno. Encabezados. Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase.

----- **TRIGÉSIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.** -----

-----39.1-treinta y nueve punto uno. Ley Aplicable y Jurisdicción. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. -----

----- **CUADRAGÉSIMA. ANEXOS.** -----

-----40.1-cuarenta punto uno. Anexos. Las Partes del Fideicomiso, convienen que los términos de los anexos del Fideicomiso queden redactados conforme se establece en los anexos que se adjuntan al Fideicomiso, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen: -----

----- Anexo "A" ----- Activos Iniciales.

----- Anexo "B" ----- Contrato de Administración y Asesoría.

----- Anexo "C" ----- Notificación de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

----- Anexo "D" ----- Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo

----- Anexo "E" ----- Formato de Título.

----- Anexo "F" ----- Comité Técnico Inicial.

----- Anexo "G" ----- Aceptación del cargo de miembro del Comité Técnico.

----- Anexo "H" ----- Información del Reporte Anual del Auditor Externo.

----- Anexo "I" ----- Honorarios del Fiduciario.

----- Anexo "J" ----- Honorarios del Representante Común.

----- Anexo "K" ----- Modelo de Certificación.

----- Anexo "L" ----- Procedimiento para la Adquisición de CBFIs en Circulación por el Fideicomiso. -----

----- **SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.** El Fiduciario, a través de sus delegados fiduciarios, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al Fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que

el Fiduciario no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente convenio modificatorio. -----

-----**TERCERA.- ACEPTACIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN.** El Representante Común, a través de sus apoderados legales, manifiesta en este acto la aceptación de las modificaciones realizadas al Fideicomiso, protestando su fiel y leal desempeño y en el entendido de que el Representante Común no tendrá a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en el Fideicomiso y en el presente convenio modificatorio.-----

-----**CUARTA.- NO NOVACIÓN.** Todos los comparecientes están de acuerdo en que el presente Convenio no implica novación alguna de las cláusulas, estipulaciones y obligaciones del Fideicomiso que no hubieren sido expresamente modificadas en este Convenio, por lo que los demás términos, condiciones, honorarios, penas y similares que se contemplen en el contrato original permanecerán en pleno vigor y subsistirán en cada una de sus partes, en cuanto no contraríen lo aquí pactado.-----

-----**QUINTA.- VALIDEZ.** Las Partes están de acuerdo en que en el presente Convenio, no existen vicios de la voluntad que lo invaliden, por lo que desde ahora renuncian a toda acción presente o futura y que a mayor abundamiento, con su cumplimiento voluntario, reconocen su validez perfecta.-----

-----**SEXTA.- GASTOS.** Todos los gastos, honorarios y demás consecuencias y actos complementarios que se deriven o llegaren a derivarse del presente instrumento, inclusive los de su inscripción en los Registros Públicos que correspondan, hasta los de su cancelación, cuando proceda, serán a cargo del Fideicomitente.-----

-----**SÉPTIMA.- DOMICILIOS.**-----

-----**FIDEICOMITENTE: NFD, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**-----

-----Domicilio: Ferrocarril de Cuernavaca número 76-setenta y seis,-----

-----Colonia Lomas de Chapultepec, código postal 11000-once mil,-----

-----Miguel Hidalgo, Ciudad de Mexico.-----

-----Atención: Rodrigo González Zerbi.-----

-----Teléfono: "+52 55 5520-3190"-----

-----Correo electrónico: [rgonzalez@nemesis.mx](mailto:rgonzalez@nemesis.mx)-----

-----**FIDUCIARIO: BANCO AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,**-----

-----Dirección Fiduciaria.-----

-----Domicilio: Avenida Insurgentes Sur 3579-tres mil quinientos setenta y nueve,-----

-----Torre III-tres, Planta Baja,-----

-----Colonia Tlalpan La Joya, código postal 14000-catorce mil,-----

-----Delegación Tlalpan, Ciudad de México-----

-----Atención: Luis Octavio Ramírez Cortes - Dirección Fiduciaria.-----

-----Teléfono: "+52 55 1720-7000"-----

-----Correo electrónico: [loramirez@bancoazteca.com.mx](mailto:loramirez@bancoazteca.com.mx)-----





-----REPRESENTANTE COMÚN: CI BANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.-----

-----Domicilio: Cordillera de los Número 265-doscientos sesenta y cinco, Piso 2-dos, ----

-----Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal "11000-once mil"-----

-----Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México-----

-----Atención: Patricia Flores Milchorena y/o Lileni Zárate Ramírez-----

-----Teléfono: "5363-3912" y "5363-3914"-----

-----Correo electrónico: pfloras@cibanco.com; lzarate@cibanco.com-----

-----En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.-----

-----FUNDADOR RELEVANTE-----

-----Domicilio: Ferrocarril de Cuernavaca número 76-setenta y seis,-----

-----Colonia Lomas de Chapultepec, código postal 11000-once mil,-----

-----Miguel Hidalgo, Ciudad de México.-----

-----Atención: Rodrigo González Zerbi.-----

-----Teléfono: "+52 55 5520-3190"-----

-----Correo electrónico: rgonzalez@nemesis.mx-----

-----**OCTAVA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Para el cumplimiento e interpretación de este Convenio modificatorio y Re-expresión, las Partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o legislación que sea aplicable en razón de sus domicilios presentes o futuros.-----

-----**NOVENA.- ANEXOS.** Las partes me presentan los anexos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1110 ("F" diagonal un mil ciento diez) "A" a "L" y me solicitan se agreguen al apéndice de este instrumento en el legajo marcado con el número de esta escritura bajo la letra "B".-----

-----**PERSONALIDAD**-----

-----El señor **GUSTAVO FELIPE TOME VELAZQUEZ** acredita su personalidad y la legal existencia de **NFD, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con los siguientes instrumentos:-----

-----a).- con la escritura número ciento quince mil ciento treinta, de fecha cuatro de abril del año dos mil dieciséis, otorgada ante el licenciado Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la notaría doscientos cuarenta y siete del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el treinta de mayo de dos mil dieciséis, bajo el folio mercantil "55370-1", en la que se hizo constar la constitución de **NFD, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con duración de noventa y nueve años a partir de su constitución, domicilio social en la Ciudad de México, capital social mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional y el objeto que quedo descrito en dicho instrumento; y-----

-----b).- con la escritura número ciento quince mil ciento treinta, de fecha cuatro de abril del año dos mil dieciséis, otorgada ante el licenciado Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la notaría doscientos cuarenta y siete del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el cuatro de julio de dos mil dieciséis, bajo el folio mercantil "55370-1", en la que se nombró a **GUSTAVO FELIPE TOME VELAZQUEZ** como apoderado de la sociedad con las facultades que quedaron descritas en dicho instrumento que relaciono dentro del documento que yo el notario agrego en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la letra "C".

-----Declarando el otorgante que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparece se encuentran vigentes en su totalidad, ya que no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna y que en el capital social de su representada no participa de forma efectiva la inversión extranjera. -----

-----El señor **LUIS OCTAVIO RAMIREZ CORTES**, acredita su personalidad y la legal existencia de **BANCO AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA**, con los siguientes documentos: -----

-----a).- Con la escritura número catorce mil trescientos veintinueve, de fecha veintitrés de mayo de dos mil dos, otorgada ante el licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, titular de la notaría doscientos once del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el diecinueve de septiembre de dos mil dos, bajo el folio mercantil "293658", en la que se hizo constar la constitución de Banca Azteca, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (actualmente **BANCO AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**), con duración indefinida, domicilio social en la Ciudad de México, capital social mínimo fijo de doscientos veintisiete millones quinientos mil Pesos, Moneda Nacional y el objeto que quedo descrito en dicho instrumento; -----

-----b).- Con la escritura número ciento veintiún mil quinientos veintisiete, otorgada ante el licenciado Eduardo García Villegas, titular de la notaría número quince de la Ciudad de México, en la que se hizo constar la compulsión de estatutos de **BANCO AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, y de cuyos antecedentes se desprende que por instrumento treinta mil cuatrocientos veintiuno, de fecha trece de mayo de dos mil tres, otorgada ante el licenciado Eduardo Javier Muñoz Pinchetti, titular de la notaría número setenta y uno de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil "293658", se hizo constar la protocolización de una asamblea extraordinaria de accionistas Banca Azteca, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple en la que se resolvió cambiar la denominación social por la de **BANCO AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, reformando el artículo primero de sus estatutos sociales, y -----

-----c).- Con la escritura número noventa y ocho mil novecientos ochenta y ocho, otorgada ante el licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, titular de la notaría



número ciento cuarenta de la Ciudad de México, en la que se hizo constar la protocolización del acta de la sesión del consejo de administración de **BANCO AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, de fecha veintitrés de octubre de dos mil catorce, en la que se resolvió, entre otros asuntos, nombrar al señor **LUIS OCTAVIO RAMIREZ CORTES** como delegado fiduciario de **BANCO AZTECA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con las facultades que quedaron descritas en dicho instrumento.-----

-----Instrumentos que relaciono dentro del documento que yo el notario agrego en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la letra "D". Declarando el otorgante que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparece se encuentran vigentes en su totalidad, ya que no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna y que en el capital social de su representada no participa de forma efectiva la inversión extranjera.-----

-----Los señores **PATRICIA FLORES MILCHORENA** y **CRISTINA REUS MEDINA** acreditan su personalidad y la legal existencia de **CI BANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** con los siguientes documentos:-----

-----a).- el instrumento número ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce, otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguero, titular de la notaría número ciento veintiuno del Distrito Federal, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el veintitrés de abril de dos mil catorce, en el folio mercantil número "384235", en la que se hizo constar la protocolización de asambleas extraordinarias de The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y el correspondiente Convenio de Fusión, en los que se resolvió, entre otras cosas, fusionar a dichas sociedad subsistiendo The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple como sociedad fusionante, cambiar la denominación social de The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple por la de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y aumentar su capital social en la parte ordinaria para quedar en la cantidad de \$573,540,983.00-quinientos setentas y tres millones quinientos cuarenta mil novecientos ochenta y tres Pesos, Moneda Nacional, reformando consecuentemente los artículos primero y sexto de los estatutos sociales; -----

-----b).- el instrumento número ciento quince mil cuatrocientos setenta y dos, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil catorce, otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguero, titular de la notaría número ciento veintiuno del Distrito Federal, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número "384235", en la que se hizo constar la protocolización de una asamblea extraordinaria de accionistas de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en la que se resolvió, entre otras cosas, la reforma total de los estatutos sociales de la sociedad; y -----

-----c). con el instrumento número ciento dieciocho mil setecientos treinta y siete, de fecha catorce de mayo de dos mil quince, otorgada ante el licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría número ciento veintiuno del Distrito Federal, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número "384235", en la que se hizo constar la protocolización de asamblea ordinarias de accionistas de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en la que se resolvió, entre otras cosas, ratificar el nombramiento de **PATRICIA FLORES MILCHORENA** y **CRISTINA REUS MEDINA** como delegados fiduciarios "A" y "B", respectivamente y el otorgamiento de poderes a dichos apoderados con las facultades que quedaron descritas en dicho instrumento.-----

-----Instrumentos que relaciono dentro del documento que yo el notario agrego en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la letra "E". Declarando el otorgante que su representada tiene capacidad legal y que las facultades con las que comparece se encuentran vigentes en su totalidad, ya que no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna y que en el capital social de su representada no participa de forma efectiva la inversión extranjera.-----

#### ----- G E N E R A L E S -----

-----Respecto de sus generales el otorgante declara ser:-----

-----**GUSTAVO FELIPE TOME VELAZQUEZ**, mexicano, originario de Irapuato, Guanajuato, lugar donde nació el día treinta y uno de agosto de mil novecientos setenta y seis, casado, ingeniero, con domicilio en Ferrocarril de Cuernavaca número setenta y seis, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, quien se identifica con pasaporte número "G04370185, expedida a su favor por la Secretaría de Relaciones Exteriores.-----

-----Agregando que su clave única de registro de población es "TOVG760831HGTMLS01".-----

-----**LUIS OCTAVIO RAMIREZ CORTES**, mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día veintisiete de febrero de mil novecientos setenta y cuatro, soltero, funcionario bancario, con domicilio en Avenida Insurgentes Sur 3579-tres mil quinientos setenta y nueve, Torre III-tres romano, Planta Baja, Colonia Tlalpan La Joya, Delegación Tlalpan, código postal "14000", Ciudad de México, quien se identifica con credencial para votar con clave de elector "RMCRLS74022709H000", expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral.-----

-----Agregando que su clave única de registro de población es "RACL74022709HDFMRS08".-----

-----**PATRICIA FLORES MILCHORENA**, mexicana por nacimiento, originaria de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día dieciséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y cinco, soltera, funcionaria bancaria, con domicilio en Cordillera de los Andes doscientos sesenta y cinco, Piso dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal "11000", en la Ciudad de México, quien se identifica con credencial para



votar con fotografía con folio número "0000011934529" expedido a su favor por Instituto Federal Electoral.-----

-----Agregando que su Clave Única en el Registro Nacional de Población es "FOMP551116MDFLLT05".-----

-----**CRISTINA REUS MEDINA**, mexicana por nacimiento, originaria de Córdoba Veracruz, lugar donde nació el primero de octubre de mil novecientos setenta y siete, casada, abogada, con domicilio en Cordillera de los Andes doscientos sesenta y cinco, Piso dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal "11000", en la Ciudad de México, quien se identifica con cedula profesional con folio número "5008271" expedido a su favor por Secretaria de Educación Pública.-----

-----Agregando que su Clave Única en el Registro Nacional de Población es "REMC771001MVZSDR09".-----

-----Yo el notario certifico que en términos del artículo décimo cuarto transitorio del "Decreto por el que se declaran reformadas y derogadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de la Reforma Política de la Ciudad de México", todas las referencias que en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás ordenamientos jurídicos se hagan al Distrito Federal, deberán entenderse hechas a la Ciudad de México.-----

-----Yo el notario certifico que tuve a la vista los documentos relacionados, habiendo cumplido con lo dispuesto por la fracción tercera del artículo ciento dos de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, identifiqué a los comparecientes con el documento relacionados en sus generales y que agrego en copia fotostática al apéndice, en el legajo marcado con el número de esta escritura, bajo la letra "F", identificándome a su vez ante ellos, quienes a mi juicio tiene capacidad legal, pues no observo en ellos manifestaciones de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil; que hice del conocimiento de los comparecientes que para efectos de los artículos ocho y nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás disposiciones aplicables sus datos personales han sido proporcionados al suscrito Notario para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, manifestando los mismos su entera conformidad en el uso de los mismos para los trámites y avisos necesarios que en este instrumento se consignan, les fue leída a solicitud del otorgante esta escritura, manifestó su comprensión plena, una vez que se les explicaron las consecuencias y alcances legales de la misma, por lo que de conformidad la firman el catorce de octubre de dos mil dieciséis, por lo que la autorizo definitivamente.-

Doy fe.-----

-----FIRMA.- GUSTAVO FELIPE TOME VELÁZQUEZ.- LUIS OCTAVIO RAMÍREZ CORTES .- PATRICIA FLORES MILCHORENA.- FIRMA.- MIGUEL ÁNGEL ESPÍNDOLA BUSTILLOS.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

-----**ALFREDO MIGUEL MORAN MOGUEL**, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO CUARENTA Y SIETE DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ACTUANDO COMO SUPLENTE Y EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARIA NÚMERO CIENTO VEINTE DEL DISTRITO

FEDERAL, DE LA QUE ES TITULAR EL LICENCIADO MIGUEL ÁNGEL ESPÍNDOLA BUSTILLOS, EXPIDO COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA NÚMERO CUARENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y CINCO DE FECHA CATORCE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS, OTORGADA ANTE EL NOTARIO QUE SUPLO QUE CONTIENE EL CONVENIO MODIFICATORIO Y DE RE EXPRESIÓN DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO F/1110-letra "F" diagonal un mil ciento diez) (el "Fideicomiso"), PARA LOS EFECTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS A QUE HUBIERE LUGAR. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS. \_\_\_\_\_



A red handwritten signature, appearing to be 'Miguel Ángel Espíndola Bustillos', written in cursive.

