

**AVISO CON FINES INFORMATIVOS
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS “VTX2CK15”**



Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.



Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

**FIDEICOMITENTE Y
ADMINISTRADOR**

FIDUCIARIO

Aviso de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sin expresión de valor nominal identificados con clave de pizarra “VTX2CK15” (los “Certificados”) emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el “Fiduciario”), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424, (según el mismo haya sido o sea modificado, el “Contrato de Fideicomiso”), de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado con Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el “Administrador” o el “Fideicomitente”), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores, derivado de la onceava llamada de capital realizada por el Fiduciario (la “Onceava Llamada de Capital”), en virtud de la cual se colocaron 725,094,385 (setecientos veinticinco millones noventa y cuatro mil trescientos ochenta y cinco) Certificados (los “Certificados Adicionales”) el 14 de agosto de 2020 (la “Onceava Emisión Adicional”), al amparo de la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso, de la Cláusula Quinta del Acta de Emisión, del Título y con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75 de la LMV y el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular Única. No hubo modificación alguna a las demás características de la emisión. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de cualquier otra forma en el presente Aviso con Fines Informativos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso y en la sección “I. Información General - 1. Glosario de Términos y Definiciones” del Prospecto.

MONTO DE LA ONCEAVA EMISIÓN ADICIONAL:

\$35,404,999.24 (treinta y cinco millones cuatrocientos cuatro mil novecientos noventa y nueve mil pesos 24/100 M.N.)

FECHA DE LA ONCEAVA EMISIÓN ADICIONAL: 14 de agosto de 2020

Número de Llamada de Capital:	Onceava
Fecha de Inicio de la Onceava Llamada de Capital:	21 de julio de 2020.
Fecha Ex-Derecho:	6 de agosto de 2020. ¹
Fecha de Registro:	10 de agosto de 2020.
Fecha Límite de Suscripción:	12 de agosto de 2020.
Fecha de Canje del Título en Indeal:	14 de agosto de 2020.
Fecha de Liquidación de los Certificados Adicionales:	14 de agosto de 2020.

¹ De conformidad con los cambios emitidos por la BMV a las reglas para la liquidación de valores.

Precio de Suscripción de los Certificados en la Emisión Inicial:	\$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.).
Monto Máximo de la Emisión (monto hasta por el cual podrán realizarse el total de las Llamadas de Capital):	\$3,046,000,000.00 (tres mil cuarenta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.)
Número de Certificados suscritos en la Emisión Inicial:	6,092,000 (seis millones noventa y dos mil)
Monto de la Emisión Inicial:	\$609,200,000.00 (seiscientos nueve millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.)
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Primera Emisión Adicional:	0.22980958634275
Precio de Suscripción de los Certificados en la Primera Emisión Adicional:	\$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.).
Numero de Certificados Adicionales de la Primera Emisión Adicional:	1,399,995 (un millón trescientos noventa y nueve mil novecientos noventa y cinco)
Monto de la Primera Emisión Adicional:	\$69,999,750.00 (sesenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.).
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Segunda Emisión Adicional:	0.414308872336407
Precio de Suscripción de los Certificados en la Segunda Emisión Adicional:	\$25.00 (veinticinco Pesos 00/100 M.N.).
Numero de Certificados Adicionales de la Segunda Emisión Adicional:	3,103,993 (tres millones ciento tres mil novecientos noventa y tres)
Monto de la Segunda Emisión Adicional:	\$77,599,825.00 (setenta y siete millones quinientos noventa y nueve mil ochocientos veinticinco pesos 00/100 M.N.).
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Tercera Emisión Adicional:	0.56625205691059
Precio de Suscripción de los Certificados en la Tercera Emisión Adicional:	\$12.50 (doce pesos 50/100 M.N.).
Numero de Certificados Adicionales de la Tercera Emisión Adicional:	5,999,991 (cinco millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y un).
Monto de la Tercera Emisión Adicional:	\$74,999,887.50 (setenta y cuatro millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta y siete pesos 50/100 M.N.).
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Cuarta Emisión Adicional:	1.236058445
Precio de Suscripción de los Certificados en la Cuarta Emisión Adicional:	\$6.25 (seis pesos 25/100 M.N.)

Numero de Certificados Adicionales de la Cuarta Emisión Adicional:	20,513,592 (veinte millones quinientos trece mil quinientos noventa y dos) Certificados.
Monto de la Cuarta Emisión Adicional:	\$128,209,950.00 (ciento veintiocho millones doscientos nueve mil novecientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.)
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Quinta Emisión Adicional:	1.7591149194368
Precio de Suscripción de los Certificados en la Quinta Emisión Adicional:	\$3.125 (tres Pesos 125/1000 M.N.).
Numero de Certificados Adicionales de la Quinta Emisión Adicional:	65,279,992 (sesenta y cinco millones doscientos setenta y nueve mil novecientos noventa y dos) Certificados.
Monto de la Quinta Emisión Adicional:	\$203,999,975.00 (doscientos tres millones novecientos noventa y nueve mil novecientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.).
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Sexta Emisión Adicional:	1.75642902196974
Precio de Suscripción de los Certificados en la Sexta Emisión Adicional:	\$1.5625 (un Peso 5625/10000 M.N.).
Numero de Certificados Adicionales de la Sexta Emisión Adicional:	179,839,992 (ciento setenta y nueve millones ochocientos treinta y nueve mil novecientos noventa y dos) Certificados.
Monto de la Sexta Emisión Adicional:	\$280,999,987.51 (doscientos ochenta millones novecientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y siete Pesos 51/100 M.N.).
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Séptima Emisión Adicional:	0.1106821006042
Precio de Suscripción de los Certificados en la Séptima Emisión Adicional:	\$0.78125 (cero Pesos 78125/100000 M.N.).
Numero de Certificados Adicionales de la Séptima Emisión Adicional:	31,237,753 (treinta y un millones doscientos treinta y siete mil setecientos cincuenta y tres) Certificados.
Monto de la Séptima Emisión Adicional:	\$24,404,494.53 (veinticuatro millones cuatrocientos cuatro mil cuatrocientos noventa y cuatro Pesos 53/100 M.N.).
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Octava Emisión Adicional:	0.3168687689
Precio de Suscripción de los Certificados en la Octava Emisión Adicional:	\$0.390625 (cero Pesos 390625/1000000 M.N.).

Numero de Certificados Adicionales de la Octava Emisión Adicional:	99,327,994 (noventa y nueve millones trescientos veintisiete mil novecientos noventa y cuatro) Certificados.
Monto de la Octava Emisión Adicional:	\$38,799,997.65 (treinta y ocho millones setecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete Pesos 65/100 M.N.).
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Novena Emisión Adicional:	0.471323193498
Precio de Suscripción de los Certificados en la Novena Emisión Adicional:	\$0.1953125 (cero Pesos 1953125/10000000 M.N.).
Número de Certificados Adicionales de la Novena Emisión Adicional:	194,559,986 (ciento noventa y cuatro millones quinientos cincuenta y nueve mil novecientos ochenta y seis) Certificados.
Monto de la Novena Emisión Adicional	\$37,999,997.25 (treinta y siete millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete Pesos 25/100 M.N.)
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Décima Emisión Adicional:	8.92295073423317
Precio de Suscripción de los Certificados en la Décima Emisión Adicional:	\$0.097656250 (cero Pesos 097656250/100000000 M.N.) por Certificado.
Número de Certificados Adicionales de la Décima Emisión Adicional:	5,419,401,296 (cinco mil cuatrocientos diecinueve millones cuatrocientos un mil doscientos noventa y seis) Certificados.
Monto de la Décima Emisión Adicional	\$529,238,407.80 (quinientos veintinueve millones doscientos treinta y ocho mil cuatrocientos siete Pesos 80/100 M.N.) ²
Número de Certificados efectivamente suscritos previo a la Onceava Llamada de Capital:	6,026,756,584 (seis mil veintiséis millones setecientos cincuenta y seis mil quinientos ochenta y cuatro) Certificados.
Monto total suscrito previo a la Onceava Llamada de Capital:	\$1,740,223,892.72 (mil setecientos cuarenta millones doscientos veintitrés mil ochocientos noventa y dos Pesos 72/100 M.N.).
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Onceava Emisión Adicional:	0.12031254123072

² El día 11 de mayo de 2020 se devolvió a los Tenedores de los Certificados la cantidad de \$335,228,379.52 (trescientos treinta y cinco millones doscientos veintiocho mil trescientos setenta y nueve Pesos 52/100), misma que corresponde a los recursos obtenidos en virtud de la Décima Llamada de Capital; en el entendido, que, en términos de lo dispuesto en la Sección 7.1 (s) del Contrato de Fideicomiso: (i) dicha cantidad no será considerada como parte del Monto Total Invertido para efectos de calcular las Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) dicha cantidad no será considerada como parte de las contribuciones de los Tenedores para efectos de calcular el Compromiso Restante de los Tenedores.

Precio de Suscripción de los Certificados en la Onceava Emisión Adicional:	\$0.048828125 (cero Pesos 048828125/1000000000 M.N.) por Certificado
Periodo de Prórroga:	En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción giradas a Indeval correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos en la Emisión Adicional correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador, debiendo dar aviso por escrito a Indeval (o a través de los medios que este determine); <u>en el entendido</u> , que en caso de que algún Tenedor incumpla con una Llamada de Capital, (i) el Administrador estará obligado a instruir al Fiduciario para que prorrogue la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Adicional por 2 Días Hábiles y (ii) el Administrador, a su entera discreción, podrá extender la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Adicional hasta por un máximo de 5 Días Hábiles (tomando en cuenta los 2 Días Hábiles de manera agregada con el numeral (i) anterior) (el " <u>Periodo de Prórroga</u> ").
Número total de Certificados efectivamente suscritos en el Periodo de Prórroga:	N/A
Monto suscrito en el Periodo de Prórroga:	N/A
Número y monto total de Certificados efectivamente suscritos en el Periodo de Prórroga, considerando la emisión inicial, la primera, segunda, tercera, cuarta, quinta sexta, séptima, octava, novena, décima y onceava Llamada de Capital:	N/A
Fecha Límite de Suscripción considerando el Periodo de Prórroga:	N/A
Fecha de canje del Título en el Indeval considerando el Periodo de Prórroga:	N/A
Fecha de Liquidación considerando el Periodo de Prórroga:	N/A
Numero de Certificados Adicionales de la Onceava Emisión Adicional efectivamente suscritos:	725,094,385 (setecientos veinticinco millones noventa y cuatro mil trescientos ochenta y cinco) Certificados.

Monto de la Onceava Emisión Adicional efectivamente suscrito:	\$35,404,999.24 (treinta y cinco millones cuatrocientos cuatro mil novecientos noventa y nueve mil pesos 24/100 M.N.)
Total de Certificados en Circulación (considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Adicional, la Segunda Emisión Adicional, la Tercera Emisión Adicional, la Cuarta Emisión Adicional, la Quinta Emisión Adicional, la Sexta Emisión Adicional, la Séptima Emisión Adicional, la Octava Emisión Adicional, la Novena Emisión Adicional, la Décima Emisión Adicional y la Onceava Emisión Adicional):	6,751,850,969 (seis mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos cincuenta mil novecientos sesenta y nueve) Certificados.
Monto total suscrito (considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Adicional, la Segunda Emisión Adicional, la Tercera Emisión Adicional, la Cuarta Emisión Adicional, la Quinta Emisión Adicional, la Sexta Emisión Adicional, la Séptima Emisión Adicional, la Octava Emisión Adicional, la Novena Emisión Adicional, la Décima Emisión Adicional y la Onceava Emisión Adicional):	\$1,775,628,891.96 (mil setecientos setenta y cinco millones seiscientos veintiocho mil ochocientos noventa y un pesos 96/100 M.N.)
Destino de los recursos de la Onceava Emisión Adicional:	Capitalización de Sociedad Promovida del Fideicomiso.
Gastos de la Onceava Emisión Adicional:	\$520,000.00 (quinientos veinte mil pesos 00/100 M.N.)

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LAS ATRIBUCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

La verificación del Representante Común se realizará únicamente a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común deberá verificar el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas a cargo de las partes respectivas en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, así como en el Título que documente los Certificados Bursátiles (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; sin embargo dicha verificación únicamente se realizará a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines por el Fiduciario, Fideicomitente, Parte Controladora, Administrador, Auditor Externo, asesores legales y/o cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso.

Visitas o Revisiones del Representante Común.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones, una vez cada 6 (seis) meses o cuando este lo estime conveniente, al Fiduciario, al Fideicomitente, a la Parte Controladora, al Administrador, al Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles, el Patrimonio del Fideicomiso o el Contrato de Fideicomiso, así como a las personas referidas en el artículo 68 de las Disposiciones, mediante notificación entregada por escrito realizada con

por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, para lo cual, es posible que el Representante Común no las realice, puesto que dicha obligación no se encuentra establecida en las disposiciones legales aplicables.

RESUMEN DE LAS MEDIDAS A ADOPTARSE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LOS TENEDORES RESPECTO DE LA ONCEAVA EMISIÓN ADICIONAL

Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en la Onceava Emisión Adicional conforme a la presente Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Onceava Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Onceava Emisión Adicional respectiva disminuirá después de dicha Onceava Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Onceava Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Onceava Emisión Adicional. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a la presente Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

(i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;

(ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

(iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base al número de Certificados en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico;

(iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en cada Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y

(v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor.

Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable y el Contrato de Fideicomiso.

A la fecha del presente no existe plan de negocios y/o medidas adicionales para mitigar las afectaciones que pudiesen generarse por el incumplimiento de los Tenedores respecto a las Llamadas de Capital realizadas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El Prospecto y este Aviso con Fines Informativos también podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv así como en la página del Fiduciario www.banamex.com y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Fideicomiso, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto o este Aviso con Fines Informativos, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Los Certificados emitidos en la Emisión Inicial quedaron inscritos en el RNV con el número 0181-4.15-2015-009 de conformidad con el oficio de autorización número 153/6076/2015, de fecha 10 de diciembre de 2015 expedido por la CNBV; mediante oficio de actualización número 153/10498/2017 de fecha 5 de julio de 2017, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la primera Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2017-014; mediante oficio de actualización número 153/10637/2017 de fecha 14 de agosto de 2017, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la segunda Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2017-015; mediante oficio de actualización número 153/10993/2017 de fecha 13 de noviembre de 2017, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la tercera Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2017-017, y mediante oficio de actualización número 153/11490/2018 de fecha 8 de marzo de 2018, expedido por la CNBV se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la cuarta Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2018-018. Mediante oficio de actualización número 153/12394/2018 de fecha 16 de octubre de 2018, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la Quinta Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2018-019. Mediante oficio de actualización número 153/12598/2018 de fecha 19 de diciembre de 2018, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la Sexta Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2018-020. Mediante oficio de actualización número 153/11649/2019 de fecha 15 de marzo de 2019, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la Séptima Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2019-021. Mediante oficio de actualización número 153/12233/2019 de fecha 16 de octubre de 2019, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la Octava Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2019-022. Mediante oficio de actualización número 153/12100/2020 de fecha 31 de enero de 2020, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la Novena Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2019-023. Mediante oficio de actualización número 153/12204/2020 de fecha 4 de marzo de 2020, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la Décima Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2020-024. Mediante oficio de actualización número 153/12575/2020 de fecha 5 de agosto del 2020, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la Onceava Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2020-025.

Autorización de la CNBV para su publicación mediante oficio No. 0181-4.15-2020-025 de fecha 5 de agosto del 2020

Ciudad de México, a 14 de agosto del 2020.

ANEXOS

En virtud del último párrafo de la fracción segunda de los Artículos 14 y 35, fracción II, de la Circular Única, se adjunta al presente Aviso con Fines Informativos, la siguiente documentación:

- Anexo A** Título canjeado y depositado en Indeval.
- Anexo B** Opinión Legal expedida por el licenciado en derecho independiente a que hace referencia el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores.
- Anexo C** Instrucciones del Administrador al Fiduciario para llevar a cabo la Onceava Llamada de Capital de fechas 15 de julio de 2020 y 5 de agosto del 2020.
- Anexo D** Carta Independencia emitida por el licenciado de derecho independiente que emite la opinión legal.

Anexo A

Título canjeado y depositado en Indeval

13 AGO. 2020

EMISIÓN "VTX2CK 15"

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS AL PORTADOR DE LOS DENOMINADOS
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS A SER EMITIDOS BAJO
EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL.

RECIBIDO

El presente Título al portador de certificados bursátiles fiduciarios de inmobiliarios (el "Título") es emitido por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Emisor"), actuando en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 que ampara la emisión de 6,751,850,969 (seis mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos cincuenta mil novecientos sesenta y nueve) certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados inmobiliarios a ser emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal (los "Certificados Bursátiles" o "Certificados"), por un monto de \$1,775,628,891.96 (mil setecientos setenta y cinco millones seiscientos veintiocho mil ochocientos noventa y un pesos 96/100 M.N.), sin expresión de valor nominal, de conformidad con lo que se establece en los artículos 61, 62, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"). Los Certificados emitidos en la Emisión Inicial quedaron inscritos en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") con el número 0181-4.15-2015-009 de conformidad con el oficio de autorización número 153/6076/2015, de fecha 10 de diciembre de 2015 expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"); mediante oficio de actualización número 153/10498/2017 de fecha 5 de julio de 2017, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la primera Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2017-014; mediante oficio de actualización número 153/10637/2017 de fecha 14 de agosto de 2017, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la segunda Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2017-015; mediante oficio de actualización número 153/10993/2017 de fecha 13 de noviembre de 2017, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la tercera Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2017-017, mediante oficio de actualización número 153/11490/2018 de fecha 8 de marzo de 2018, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la cuarta Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2018-018; mediante oficio de actualización número 153/12394/2018 de fecha 16 de octubre de 2018, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la quinta Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2018-019; mediante oficio de actualización número 153/12598/2018 de fecha 19 de diciembre de 2018, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la sexta Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2018-020; mediante oficio de actualización número 153/11649/2019 de fecha 15 de marzo de 2019, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la séptima Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2019-021; mediante oficio de actualización número 153/12233/2019 de fecha 16 de octubre de 2019, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la octava Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2019-022; mediante oficio de actualización número 153/12100/2020 de fecha 31 de enero de 2020, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados

con motivo de la novena Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2020-023; mediante oficio de actualización número 153/12204/2020 de fecha 4 de marzo del 2020, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la décima Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2020-024; y mediante oficio de actualización número 153/12575/2020 de fecha 5 de agosto del 2020, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la onceava Emisión Adicional, quedando inscritos con el número 0181-4.15-2020-025.

Los Certificados tendrán una vigencia a partir de su Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Vencimiento (según dichos términos se definen más adelante) de 3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, que equivalen a 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, y serán pagados de conformidad con lo previsto en este Título y los Documentos de la Emisión.

LOS CERTIFICADOS 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 CONTRATO DE FIDEICOMISO Y EL ACTA DE EMISIÓN, LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR PAGOS DERIVADOS DE DISTRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO EXISTAN RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y EL ACTA DE EMISIÓN. EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE, EL REPRESENTANTE COMÚN Y EL ADMINISTRADOR NO ESTÁN OBLIGADOS A GENERAR DISTRIBUCIONES.

EN TODO LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE TÍTULO, SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ACTA DE EMISIÓN.

DEFINICIONES

Para efectos del presente Título, los términos siguientes tendrán el significado que se indica para cada uno de ellos, siendo éstos igualmente aplicables en singular y en plural. Los términos que inician con mayúscula y no se definen en el presente tendrán el significado que se les atribuye en el Apéndice "A" del Contrato de Fideicomiso:

"Acta de Emisión" significa el acta de emisión de los Certificado Bursátiles a ser emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso.

"Activos de Inversión" significa cualquiera de los siguientes activos: (i) bienes inmuebles localizados en México, (ii) acciones o partes sociales de sociedades mexicanas que sean propietarias de bienes inmuebles localizados en México, (iii) deuda de cualquier tipo directa o indirectamente relacionada con bienes inmuebles localizados en México (incluyendo, sin limitación, créditos hipotecarios o cualquier otro tipo de créditos relacionados con bienes inmuebles, así como los derechos litigiosos que deriven de dichos créditos) y (iv) cualesquiera otros activos que no estén relacionados con bienes inmuebles en México, incluyendo, sin limitación, bienes muebles y créditos quirografarios, pero que formen parte

de, o sean accesorios a, cualquier Activo de Inversión referido en los numerales (i) a (iii) anteriores.

"Administrador" significa Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, o cualquier administrador que lo sustituya en dicho carácter.

"Administrador Sustituto" tiene el significado que se le atribuye en los Términos y Condiciones de Administración.

"Afiliada" significa, con respecto de cualquier Persona específica, cualquier otra Persona que ejerza el Control, sea Controlada por, o se encuentre bajo Control común con dicha Persona específica.

"Apoderado" tiene el significado que se le atribuye en los Términos y Condiciones de Administración.

"Aportación Inicial" tiene el significado que se le atribuye en el párrafo (a) de la Cláusula 2.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Aportación Mínima Inicial" significa un monto igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, de conformidad con lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Asamblea de Tenedores" significa una asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles en términos de la LMV y de la LGTOC.

"Asamblea Inicial" tiene el significado que se le atribuye en el párrafo (f) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Auditor Externo" significa el auditor externo contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio e independiente del Administrador y del Fiduciario.

"Autoridad Gubernamental" significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

"Autorizaciones Requeridas" significa, con respecto de cada Inversión, la autorización de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico según se requiera de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

"BMV" significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V.

“Calendario de Compromisos de Inversión” significa el calendario que como Anexo “I” se adjunta al Contrato de Fideicomiso, en el cual se establecen los plazos en los que el Administrador estima se deberán realizar las Inversiones así como las Desinversiones, en uno y otro caso, de conformidad con las instrucciones del Administrador.

“Caso de Incumplimiento” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Causa de Remoción del Administrador” significa que ocurra cualquiera de los siguientes casos:

- (i) que el Administrador o los Funcionarios Clave incurran en actos con dolo, mala fe, o negligencia grave en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración, en la medida en que dichos actos resulten en un Efecto Adverso Significativo sobre los Certificados Bursátiles o el Fideicomiso y el Administrador o los Funcionarios Clave no subsanen dichos actos dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Comité Técnico, el Fiduciario o el Representante Común notifiquen al Administrador la sentencia en primera instancia emitida por un tribunal jurisdiccional competente, en la que se determine la existencia de dichos actos;
- (ii) que el Administrador o los Funcionarios Clave incumplan con sus obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso o en los Términos y Condiciones de Administración, en la medida en que dicho incumplimiento resulte en un Efecto Adverso Significativo sobre los Certificados Bursátiles o el Fideicomiso y el Administrador o los Funcionarios Clave no subsanen dicho incumplimiento dentro de los 6 (seis) meses siguientes a la fecha en que el Fiduciario, el Comité Técnico o el Representante Común notifiquen al Administrador la sentencia en primera instancia emitida por un tribunal jurisdiccional competente, en la que se determine la existencia de dichos incumplimiento; y
- (iii) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador.

“Certificados” o “Certificados Bursátiles” significa conjuntamente, los títulos de crédito al portador denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal, emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el presente Título de conformidad con lo previsto en los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV.

“Circular Única” 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 modificadas.

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

"Co-Inversionista Tercero" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 6.14 (b) del Contrato de Fideicomiso.

"Comisión por Desempeño" significa la referencia colectiva a los pagos que se deban hacer al Administrador conforme a los incisos (iii) y (iv) de la Cláusula 10.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

"Comité Técnico" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Competidor" significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) cuyas actividades representen, durante cualquier periodo, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen una competencia con respecto de las actividades del Fideicomiso o del Administrador y sus Afiliadas, en cada caso, según lo determine el Administrador; en el entendido, que (i) no se considerarán "competidores" a las empresas que califiquen como "administradoras de fondos para el retiro" ni como "sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro" en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

"Compromiso por Certificado" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (k) de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Compromisos Restantes de los Tenedores" significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Capítulo VII del Contrato de Fideicomiso (pero excluyendo cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso); en el entendido, que el Administrador deberá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma); y en el entendido, además, que el Administrador revisará dichos ajustes con el Auditor Externo.

"Conflicto de Interés" significa, respecto de cualquier Persona, cualquier actividad llevada a cabo por dicha Persona en la cual los intereses de dicha Persona sean contrarios a los intereses de otra Persona.

"Conflicto de Interés del Administrador" significa cualquier Conflicto de Interés entre el Administrador y el Fideicomiso, cualquier Sociedad Promovida, o cualquier Inversión, surgido o que pueda llegar a surgir de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, cualquier actividad relacionada con la evaluación del desempeño del Administrador, con la evaluación de los términos del mandato del Administrador, o con la aprobación de operaciones del Fideicomiso o de cualquier Sociedad Promovida con el Administrador o cualquier Persona Relacionada del Administrador.

"Contador Designado" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Contraprestación por Administración" tiene el significado que se le atribuye en los Términos y Condiciones de Administración.

"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424, de fecha 15 de diciembre de 2015 según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

"Contrato de Administración" tiene el significado que se le atribuye en los Términos y Condiciones de Administración.

"Contrato de Colocación" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.6. del Contrato de Fideicomiso.

"Control" significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes:

- (a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral;
- (b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de una persona moral; y
- (c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

"Criterios de Elegibilidad" significa los criterios que deberán cumplir las Inversiones, los cuales se listan en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "I".

"Cuenta de Flujos" significa una subcuenta de la Cuenta General en la que el Fiduciario recibirá los Flujos de las Inversiones y Desinversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(d) del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Inversiones” significa una subcuenta de la Cuenta General en la que se depositarán los montos necesarios para hacer Inversiones y otras aplicaciones de recursos de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(c) del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General” significa la cuenta en Pesos abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con el Capítulo X del Contrato de Fideicomiso, en Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, número 559220, CLABE 002180087005592205, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, Fideicomiso F/179424, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario podrá abrir una subcuenta de la Cuenta General en Dólares.

“Cuenta para Llamadas de Capital” significa una subcuenta de la Cuenta General en la que el Fiduciario recibirá los montos derivados de las Llamadas de Capital de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(b) del Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas del Fideicomiso” significa la referencia colectiva a la Cuenta General, Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Inversiones, la Cuenta de Flujos y cualesquiera otras cuentas y/o sub-cuentas que abra el Fiduciario a nombre del Fiduciario conforme a las instrucciones por escrito del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.

“Desinversión” significa (i) la venta, enajenación o amortización de los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas, (ii) la cesión onerosa, enajenación o amortización de los Préstamos otorgados a las Sociedades Promovidas, y/o (iii) cualquier otra recuperación de las Inversiones que haya realizado el Fiduciario en cumplimiento de las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

“Día Hábil” significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que las oficinas principales de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.

“Distribuciones” significa, con respecto a cada Fecha de Distribución, los pagos que realizará el Fiduciario en dicha Fecha de Distribución de conformidad con el apartado denominado “Distribuciones” del presente Título y la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos de la Emisión” significa la referencia colectiva al Contrato de Fideicomiso, a los Términos y Condiciones de Administración, al presente Título, al Acta de Emisión y a todos los anexos de dichos contratos, según sean modificados, renovados, prorrogados, reformulados o adicionados en cualquier momento.

“Dólares” y “EU\$” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Efecto Adverso Significativo” significa, respecto de cualquier Persona, un efecto adverso sobre los negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza) de dicha Persona por un monto en Pesos superior a 10% (diez por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

“Emisión Adicional” significa las emisiones adicionales de Certificados que llevará a cabo el Fiduciario sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el apartado denominado “Llamadas de Capital” del presente Título, hasta por el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión.

“Emisión Inicial” significa la primera emisión de Certificados, que se lleve a cabo en la Fecha de Emisión Inicial, al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

“Emisiones” significa, colectivamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional de Certificados que lleve a cabo el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

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

“Endeudamiento” significa el conjunto de pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) de conformidad con la Cláusula 8.1. del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Distribución” significa el último Día Hábil de cada trimestre calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Emisión Inicial” significa el 23 de diciembre de 2015.

“Fecha de Registro” significa la fecha identificada como fecha de registro en la Llamada de Capital respectiva.

“Fecha Ex-Derecho” significa la fecha que sea 2 (dos) Días Hábiles previos a la Fecha de Registro que corresponda.

“Fecha Límite de Suscripción” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) del apartado “Llamadas de Capital” del presente Título.

“Fecha de Terminación” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomisarios” significa los Tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común.

“Fideicomiso” significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomitente” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario” significa Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.

“Fines del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en el presente Título y en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Flujos” significa, respecto de cada Inversión, los recursos que de tiempo en tiempo reciba el Fiduciario en la Cuenta de Flujos respecto de dicha Inversión de conformidad con la Cláusula 10.2(d) del Contrato de Fideicomiso, ya sea por medio de pagos de intereses, pagos de principal, amortizaciones, distribuciones, pagos de dividendos, o como resultado de la Desinversión de dichas Inversiones.

“Funcionarios Clave” significan los señores Ricardo Zúñiga Massieu y Adrián Aguilera Pineda o cualquier otra persona que sea designada con tal carácter conforme a los Términos y Condiciones de Administración.

“Gastos Aplicables para el Retorno” significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, la suma de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento efectivamente pagados a dicha fecha de determinación, con excepción de los gastos derivados de la Reserva de Gastos Especiales y de aquellos gastos incurridos por el pago de indemnizaciones que no hayan sido generados por causas imputables al Administrador.

“Gastos Continuos” significa todos y cada uno de (i) los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) reservas y pagos para gastos, contingencias y adeudos (incluyendo la Contraprestación por Administración), (iii) adeudos del Fideicomiso, (iv) Inversiones, Compromisos Vinculantes, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado, comprometido o reservado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, (v) Inversiones de Seguimiento, y (vi) las obligaciones de indemnización del Fideicomiso, así como todos los pagos de IVA relacionados con los anteriores.

“Gastos de Emisión” significa, respecto de cualquier Emisión que lleve a cabo el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, (a) tratándose de la Emisión Inicial, los Gastos de la Emisión Inicial, y (b) tratándose de cualquier Emisión Adicional y/o Reapertura, todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de dicha Emisión Adicional, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario en relación con dicha Emisión Adicional, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados de dicha Emisión Adicional en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por la sustitución del Título para evidenciar los Certificados de dicha Emisión Adicional, (iv) los gastos por los trámites de actualización en relación con dicha Emisión Adicional, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión Adicional,

(vi) en su caso, las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador en relación con dicha Emisión Adicional, y (vii) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior;

“Gastos de Inversión” significa todos los gastos que por instrucción por escrito del Administrador el Fiduciario deba erogar para llevar a cabo las Inversiones, para mantener y monitorear dichas Inversiones y para llevar a cabo las Desinversiones, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables así como gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dichas Inversiones y Desinversiones; en el entendido, que los Gastos de Inversión incluirán cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

“Gastos de la Emisión Inicial” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que evidencia los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados en la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados al Fideicomiso, al Administrador y/o al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública de los Certificados de la Emisión Inicial, y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

“Gastos de Mantenimiento” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la Emisión, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo, (iv) los honorarios del Valuador Independiente, así como los gastos incurridos derivados de las valuaciones a que se refiere la Cláusula 11.4, (v) los honorarios de auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que le den servicio al Administrador o que hayan asesorado al Administrador, al Fideicomiso, al Representante Común o a cualquiera de las Sociedades Promovidas, (vi) los gastos incurridos por el Administrador en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración, incluyendo, sin limitación, viáticos, gastos de viaje, gastos incurridos para generar oportunidades de Inversión, cuotas para asistir o patrocinar eventos en los cuales se puedan generar oportunidades de Inversión o de Desinversión, cuotas anuales de Asociaciones relevantes que asistan al Administrador en generar oportunidades

de Inversión o de Desinversión y demás gastos del Administrador incurridos en relación con inversiones potenciales (ya sea que las mismas sean o no consumadas), y con la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de cualquier inversión, todos los gastos del Administrador derivados del pago de impuestos, de litigios, de indemnizaciones y gastos derivados de seguros; en el entendido, que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero podrán incurrir estos gastos por adelantado y el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(a)(iii)(2), (vii) del Contrato de Fideicomiso todos los gastos de terceros derivados de la elaboración de los Reportes y demás obligaciones de entrega de información por parte del Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) los gastos derivados de la Reserva de Gastos Especiales, (x) los costos y cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, aquellas indemnizaciones a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y (xi) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el término "Gastos de Mantenimiento" no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, la Contraprestación por Administración, la Comisión por Desempeño, ni los Gastos de Inversión.

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

"Intermediario Colocador" significa Casa de Bolsa Credit Suisse (Mexico), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).

"Inversión" significa una inversión en Activos de Inversión que realice el Fideicomiso a través de una Sociedad Promovida que, directa o indirectamente (incluyendo, sin limitación, a través de otra Sociedad Promovida), invierta en Activos de Inversión de conformidad con los términos del Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso.

"Inversión de Seguimiento" significa cualquier Inversión adicional por parte del Fideicomiso en una Inversión existente para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente.

"Inversiones Adicionales" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso.

"Inversiones Permitidas" significa las inversiones temporales que llevará a cabo el Fiduciario con las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en (1) en valores a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV, con fecha de vencimiento menor o igual a 1 año; (2) en acciones de sociedades de inversión o *trackers* sobre (i) instrumentos de deuda gubernamentales emitidos por el gobierno federal de México denominados en Pesos o (ii) instrumentos de deuda gubernamentales emitidos por el gobierno federal de México denominados en Dólares o (3) en inversiones a través de reportos de valores descritos en el inciso (1) anterior, celebrados con una contraparte que cuente con una calificación de "AAA" en la escala nacional, o su equivalente, otorgada por lo menos por 2 (dos) agencias calificadoras debidamente autorizadas por la CNBV; en el entendido que, en

cualquier caso, todas las inversiones deben tener una fecha de vencimiento que permita al Fiduciario cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que en ningún caso se llevarán inversiones en actividades que (i) faciliten el manejo de recursos de procedencia ilícita, (ii) promuevan el financiamiento a actividades criminales y/o terroristas o cualquier otra conducta ilegal o ilícita; (iii) no cumplan con las leyes ambientales, (iv) se dediquen a juegos y apuestas, (v) involucren a personas políticamente expuestas, o (vi) no otorguen certeza jurídica, regulatoria o política.

"Inversionista Aprobado" significa cualquiera inversionistas mexicanos que sean considerados como inversionistas institucionales o calificados para girar instrucciones a la mesa y que califiquen conforme a la Ley Aplicable como cualquier de los siguientes: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) una sociedad de inversión que, y cualquier otra Persona cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.

"IVA" significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

"Ley Aplicable" significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

"LGTOC" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

"LIC" significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

"Límite de Apalancamiento" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.

"LISR" significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

"Llamada de Capital" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado denominado "Llamadas de Capital" del presente Título y en la Cláusula 7.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

"LMV" significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“Memorándum de Inversión” tiene el significado que se le atribuye en los Términos y Condiciones de Administración.

“México” tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Miembro Independiente” significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente y que sea designada como Miembro Independiente del Comité Técnico.

“Monto Acumulado de las Emisiones” significa, en cualquier fecha de determinación, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de las Emisiones llevadas a cabo por el Fiduciario a dicha fecha de determinación de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Monto de la Emisión Inicial” significa el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.

“Monto Máximo de la Emisión” significa hasta \$3,046,000,000.00 (tres mil cuarenta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.); en el entendido, que el monto de la Emisión Inicial (el cual deberá ser equivalente al monto de la Aportación Mínima Inicial) y de las Emisiones Adicionales que se realicen con motivo de las Llamadas de Capital conforme al Contrato de Fideicomiso, no deberán exceder del Monto Máximo de la Emisión; y en el entendido, además, que la Aportación Inicial no computará para los efectos de calcular el Monto Máximo de la Emisión. El Monto Máximo de la Emisión será ampliado cuando se efectúe una Reapertura de conformidad con el inciso (c) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Total Invertido” significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, la suma de los montos que hayan sido efectivamente desembolsados de la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 10.3. del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que una vez llevada a cabo una Emisión Adicional, los Recursos Netos de las Emisiones que se encuentren depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital (excluyendo montos desembolsados para constituir las Reservas) se convertirán en parte del Monto Total Invertido; en el entendido, que cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso no serán consideradas como parte del Monto Total Invertido para efectos de la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Pago Preferente” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a)(ii) de la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Parte Controladora" significa inicialmente el Administrador, y en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, el Representante Común actuando de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores y solamente hasta en tanto sea designado un Administrador Sustituto.

"Patrimonio del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en el apartado denominado "Patrimonio del Fideicomiso" del presente Título y en la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Periodo de Inversión" significa el periodo que comienza en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que sea el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (es decir, el 23 de diciembre de 2019); en el entendido, que en caso de que se extienda el Periodo de Inversión por un año adicional conforme a la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso, el Periodo de Inversión terminará en la fecha que sea el quinto aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (es decir, el 23 de diciembre de 2020).

"Persona" significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

"Persona Independiente" significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del Artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, de que la independencia se calificará respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador. Por consiguiente, dicha Persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

- (a) los directivos relevantes o empleados de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador, así como sus comisarios; en el entendido, que dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; o
- (b) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando (según dichos términos se definen en la LMV) en las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador, o en alguna de las personas morales del grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador; o
- (c) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador; o
- (d) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador; en el entendido, que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del



- Administrador (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; y en el entendido, además, que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador (según sea el caso) o de su contraparte; o
- (e) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (a) a (d) anteriores; o
 - (f) cualquier persona que haya prestado el servicio de auditor externo de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador, o como auditor externo de cualquier entidad que forme parte del mismo grupo corporativo de cualquiera de ellos, dentro de los 12 meses anteriores a su designación.

"Personal" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso.

"Pesos" y "\$" significan la moneda de curso legal en México.

"Préstamo" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso.

"Proveedor de Precios" significa Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., quien fungirá como el proveedor de precios autorizado por la CNBV y llevará a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles.

"Prórroga de Llamada de Capital" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (f) del apartado denominado "Llamadas de Capital" del presente Título y en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Reapertura" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (c) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Recursos Netos de la Emisión Inicial" significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial menos los Gastos de la Emisión Inicial.

"Recursos Netos de las Emisiones" significa, en cualquier fecha de determinación, el monto resultante de restar el Monto Acumulado de las Emisiones a dicha fecha de determinación, menos los Gastos de Emisión de cada una de las Emisiones llevadas a cabo por el Fiduciario a dicha fecha de determinación.

"Reglamento de la BMV" significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.

"Reporte Anual" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (c) de la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

"Reporte de Distribuciones" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (d) de la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

"Reporte Mensual" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

"Reporte Trimestral" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b)(i) de la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

"Reportes" significa la referencia colectiva al Reporte Anual, Reporte de Distribuciones, Reporte Mensual y Reporte Trimestral.

"Representante Común" significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

"Requisitos del Administrador Sustituto" significa los siguientes requisitos con los que el Administrador Sustituto o sus principales ejecutivos deberán cumplir:

- (i) tener una experiencia de al menos 10 (diez) años administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones,
- (ii) tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional,
- (iii) tener la capacidad económica para cumplir con los compromisos de inversión del Administrador, incluyendo los montos que ya hayan sido invertidos por el Administrador, y
- (iv) tener la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como Administrador Sustituto.

"Requisitos para Endeudamiento" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Reserva de Administración" significa el monto calculado por el Administrador que sea necesario para cubrir en todo momento la Contraprestación por Administración durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

"Reserva de Gastos" significa el monto calculado por el Administrador que sea necesario para cubrir en todo momento los Gastos de Mantenimiento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

"Reserva de Gastos Especiales" significa una reserva que será utilizada para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones que soliciten los Miembros Independientes del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

"Reservas" significa, colectivamente, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración.

"Retorno de Capital" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a)(i) de la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

"RNV" significa el Registro Nacional de Valores.

"RUG" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 16.6 del Contrato de Fideicomiso.

"Sesión Inicial" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Sociedad Promovida" significa cualquier sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada constituida o creada conforme a la legislación mexicana cuyas acciones o partes sociales no se encuentren listadas en bolsa, o cualquier fideicomiso, a través de la cual el Fiduciario, directa o indirectamente (incluyendo, sin limitación, a través de otra Sociedad Promovida), invertirá en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV.

"Socios" significa Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I. de C.V. y MREG México, S. de R.L. de C.V., así como sus respectivos accionistas y socios, según sea el caso.

"Sub-cuenta" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Tenedores" significa los tenedores de los Certificados Bursátiles, que serán representados en todo momento por el Representante Común.

"Términos y Condiciones de Administración" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso.

"TIIE" significa, para cualquier fecha de determinación, la tasa de interés interbancaria de equilibrio a 28 (veintiocho) días más recientemente publicada en el Diario Oficial de la Federación de México por Banco de México, antes de dicha fecha de determinación; en el entendido, de que en caso de que TIIE deje de publicarse, "TIIE" significará cualquier tasa que Banco de México determine como la tasa sustituta de TIIE para dicho periodo.

"Título" significa el presente título que amparará los Certificados Bursátiles de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

"Valuador Independiente" significa 414 Capital Inc., quien fungirá como valuador independiente del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso.



"Vehículo Paralelo" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso.

CARACTERÍSTICAS

Emisor: Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.

Fideicomitente: Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomisarios en Los Tenedores:
Primer Lugar:

Administrador: Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.

Tipo de oferta: Oferta pública restringida.

Tipo de Instrumento: Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, a los que se refiere el Artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV, Artículo 7, fracción VII, de la Circular y la disposición 4.007.03 del Reglamento de la BMV, a ser emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a lo establecido en el presente Título, en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

Clave de Pizarra: "VTX2CK 15".

Valor Nominal de los Certificados: Los Certificados no tendrán expresión de valor nominal.

Número de los Certificados correspondiente a la Emisión Inicial: 6,092,000 (seis millones noventa y dos mil)

Número de los Certificados de la Primera Emisión Adicional: 1,399,995 (un millón trescientos noventa y nueve mil novecientos noventa y cinco)

Número de los Certificados de la Segunda Emisión Adicional: 3,103,993 (tres millones ciento tres mil novecientos noventa y tres) Certificados.

Número de los Certificados de la Tercera Emisión Adicional: 5,999,991 (cinco millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y un) Certificados.

Tercera Emisión Adicional:	
Número de Certificados de la Cuarta Emisión Adicional:	20,513,592 (veinte millones quinientos trece mil quinientos noventa y dos) Certificados.
Número de Certificados de la Quinta Emisión Adicional:	65,279,992 (sesenta y cinco millones doscientos setenta y nueve mil novecientos noventa y dos) Certificados.
Número de Certificados de la Sexta Emisión Adicional:	179,839,992 (ciento setenta y nueve millones ochocientos treinta y nueve mil novecientos noventa y dos) Certificados.
Número de Certificados de la Séptima Emisión Adicional:	31,237,753 (treinta y un millones doscientos treinta y siete mil setecientos cincuenta y tres) Certificados.
Número de Certificados de la Octava Emisión Adicional:	99,327,994 (noventa y nueve millones trescientos veintisiete mil novecientos noventa y cuatro) Certificados.
Número de Certificados de la Novena Emisión Adicional:	194,559,986 (ciento noventa y cuatro millones quinientos cincuenta y nueve mil novecientos ochenta y seis) Certificados.
Número de Certificados de la Décima Emisión Adicional:	5,419,401,296 (cinco mil cuatrocientos diecinueve millones cuatrocientos un mil doscientos noventa y seis) Certificados.
Número de Certificados de la Onceava Emisión Adicional:	725,094,385 (setecientos veinticinco millones noventa y cuatro mil trescientos ochenta y cinco) Certificados.
Denominación:	Los Certificados estarán denominados en Pesos.
Precio de Colocación:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.
Precio de Colocación de la Primera Emisión Adicional:	\$50.00 (cincuenta Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil
Precio de Colocación de la Segunda Emisión Adicional:	\$25.00 (veinticinco Pesos 00/100 M.N.)

Precio de Colocación de la Tercera Emisión Adicional:	\$12.50 (doce Pesos 50/100 M.N.).
Precio de Colocación de la Cuarta Emisión Adicional:	\$6.25 (seis Pesos 25/100 M.N.).
Precio de Colocación de la Quinta Emisión Adicional:	\$3.125 (tres Pesos 125/1000 M.N.)
Precio de Colocación de la Sexta Emisión Adicional:	\$1.5625 (un Peso 5625/10000 M.N.).
Precio de Colocación de la Séptima Emisión Adicional:	\$0.78125 (cero Pesos 78125/100000 M.N.).
Precio de Colocación de la Octava Emisión Adicional:	\$0.390625 (cero Pesos 390625/1000000 M.N.).
Precio de Colocación de la Novena Emisión Adicional:	\$0:1953125 (cero Pesos 1953125/10000000 M.N.).
Precio de Colocación de la Décima Emisión Adicional:	\$0.09765625 (cero Pesos 097656250/100000000 M.N.)
Precio de Colocación de la Onceava Emisión Adicional:	\$0.048828125 (cero Pesos 048828125/1000000000 M.N.) por Certificado.
Monto de la Emisión Inicial:	\$609,200,000.00 (seiscientos nueve millones doscientos mil Pesos 00/100 M.N.)
Monto de la Primera Emisión Adicional:	\$69,999,750.00 (sesenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.).
Monto de la Segunda Emisión Adicional:	\$77,599,825.00 (setenta y siete millones quinientos noventa y nueve mil ochocientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.).
Monto de la Tercera Emisión Adicional:	\$74,999,887.50 (setenta y cuatro millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta y siete Pesos 50/100 M.N.).

Monto de la Cuarta Emisión Adicional:	\$128,209,950.00 (ciento veintiocho millones doscientos nueve mil novecientos cincuenta Pesos 00/100).
Monto de la Quinta Emisión Adicional:	\$203,999,975.00 (doscientos tres millones novecientos noventa y nueve mil novecientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.).
Monto de la Sexta Emisión Adicional:	\$280,999,987.51 (doscientos ochenta millones novecientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y siete Pesos 51/100 M.N.).
Monto de la Séptima Emisión Adicional:	\$24,404,494.53 (veinticuatro millones cuatrocientos cuatro mil cuatrocientos noventa y cuatro Pesos 53/100 M.N.).
Monto de la Octava Emisión Adicional:	\$38,799,997.65 (treinta y ocho millones setecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete Pesos 65/100 M.N.)
Monto de la Novena Emisión Adicional:	\$37,999,997.25 (treinta y siete millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete Pesos 25/100 M.N.)
Monto de la Décima Emisión Adicional:	\$529,238,407.80 (quinientos veintinueve millones doscientos treinta y ocho mil cuatrocientos siete Pesos 80/100 M.N.)
Monto de la Onceava Emisión Adicional:	\$35,404,999.24 (treinta y cinco millones cuatrocientos cuatro mil novecientos noventa y nueve mil pesos 24/100 M.N.)
Número Total de Certificados en Circulación (Considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Adicional, la Segunda Emisión Adicional, la Tercera Emisión Adicional, la Cuarta Emisión Adicional, la Quinta Emisión Adicional, la Sexta Emisión Adicional, la Séptima Emisión Adicional, la Octava Emisión Adicional, la Novena Emisión Adicional, la Décima Emisión Adicional y la Onceava):	6,751,850,969 (seis mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos cincuenta mil novecientos sesenta y nueve) Certificados.



Monto Total Emitido \$1,775,628,891.96 (mil setecientos setenta y cinco millones (Considerando la Emisión Inicial, la Primera Emisión Adicional, la Segunda Emisión Adicional, Tercera Emisión Adicional, la Cuarta Emisión Adicional, la Quinta Emisión Adicional, la Sexta Emisión Adicional, la Séptima Emisión Adicional, la Octava Emisión Adicional, la Novena Emisión Adicional, la Décima Emisión Adicional y la Onceava Emisión Adicional):

Fecha de la Emisión Inicial: 23 de diciembre de 2015.

Fecha de Vencimiento: 23 de diciembre de 2025.

Destino de los Recursos:

- (i) En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario recibirá en la Cuenta General el Monto de la Emisión Inicial, el cual será utilizado para realizar los siguientes pagos: Gastos de Emisión Inicial. El Fiduciario deberá retener y pagar los Gastos de Emisión (aproximadamente \$38,918,895.40 Pesos, incluyendo IVA) con cargo al Monto Total de Colocación.
- (ii) Reserva de Gastos. El Fiduciario deberá constituir dentro de la Cuenta General la Reserva de Gastos, de conformidad con el cálculo realizado por el Administrador. La Reserva de Gastos deberá cubrir en todo momento los Gastos de Mantenimiento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
- (iii) Reserva de Administración. El Fiduciario deberá constituir dentro de la Cuenta General la Reserva de Administración, de conformidad con el cálculo realizado por el Administrador. La Reserva de Administración deberá cubrir en todo momento los Gastos de Mantenimiento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.
- (iv) Fondeo a la Cuenta de Inversiones. El Fiduciario, después de haber pagado los Gastos de Emisión y constituido la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración, transferirá

de tiempo en tiempo de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones, los montos necesarios para (a) realizar Inversiones (incluyendo enunciativa más no limitativamente, para realizar Inversiones adicionales y para pagar de Gastos de Inversión), y (b) pagar la Contraprestación por Administración, según sea el caso.

(v) Inversiones. El Fiduciario utilizará los recursos disponibles en la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones, incluyendo enunciativa más no limitativamente, para realizar Inversiones Adicionales y para pagar de Gastos de Inversión.

(vi) Contraprestación por Administración. El Fiduciario utilizará los recursos disponibles en la Reserva de Administración para pagar la Contraprestación por Administración.

(vii) Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario cubrirá con la Reserva de Gastos los Gastos de Mantenimiento exigibles.

(viii) Inversiones Permitidas. El Fiduciario invertirá los recursos disponibles de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso (que de otra forma no hayan sido utilizados en los conceptos anteriores) en Inversiones Permitidas.

En la Fecha de Emisión, se mantendrá el remanente del Monto de la Emisión Inicial en la Cuenta General, para ser utilizado por el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El monto referido anteriormente incluye la Reserva de Gastos y la Reserva Administración.

Acto Constitutivo:

Los Certificados Bursátiles amparados por el presente Título han sido emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 a ser celebrado el 15 de diciembre de 2015 entre el Fideicomitente, Administrador, el Fiduciario y el Representante Común.

Fines del Fideicomiso:

Los fines del Contrato de Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso y en la presente sección del Título, incluyendo (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso, invertir, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV, así como otorgar

préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de las Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión, le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión) que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la propiedad y titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(c) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados Bursátiles en el RNV (incluyendo el Contrato de Colocación y el Acta de Emisión) con el fin de llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles;

(d) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados Bursátiles en la BMV;

(e) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o

convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de Certificados Bursátiles en la BMV, así como actualizar la inscripción de dichos Certificados en el RNV cuando corresponda;

(f) llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, y llevar a cabo las Emisiones, incluyendo, sin limitación, las Emisiones Adicionales correspondientes a dichas Llamadas de Capital;

(g) firmar y, en caso de ser necesario, sustituir el Título, así como depositarlo en Indeval;

(h) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que se otorguen de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y previa obtención de las Autorizaciones Requeridas, realizar las Inversiones y Desinversiones de conformidad con lo establecido en el Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso;

(i) en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, tomar las acciones previstas en el Capítulo XIII del Contrato de Fideicomiso;

(j) contratar y remover al Auditor Externo de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso;

(k) contratar y remover al Valuador Independiente de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso;

(l) pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, el pago de las cantidades pagaderas a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles, los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión y la Contraprestación por Administración;

(m) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros, garantizar obligaciones de terceros, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados con lo anterior para facilitar o apoyar



cualquier Inversión propuesta o existente, siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos en la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso;

(n) contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los Fines del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, al Contador Designado a que se refiere la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con lo anterior deberán ser instruidos y aprobados previamente por el Administrador por escrito (con la autorización del Comité Técnico, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso) y serán considerados como Gastos de Mantenimiento;

(ñ) con apoyo del Administrador o del Contador Designado con base en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, en caso de ser necesario, preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;

(o) presentar todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Ley Aplicable, las cuales serán preparadas por el Contador Designado y las cuales serán presentadas ante las Autoridades Gubernamentales correspondientes por el Administrador, en nombre y representación del Fiduciario, de conformidad con la Cláusula 12.4 del Contrato de Fideicomiso;

(p) con apoyo del Administrador, en caso de ser necesario, preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(q) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

(r) otorgar y revocar los poderes generales, limitados o especiales a cualquier Persona que la Parte Controladora designe por escrito, que sean necesarios o requeridos conforme a los Términos y Condiciones de Administración o para cumplir con los Fines del Fideicomiso o para la defensa del

Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones escritas de dicha Parte Controladora y/o el Representante Común; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no será responsable de los actos que dichos apoderados lleven a cabo en el ejercicio de sus facultades conforme a dichos poderes. En ningún caso dichos poderes serán irrevocables o incluirán facultades de delegación o sustitución;

(s) designar, según las instrucciones por escrito del Administrador, a la persona o personas encargadas de la relación con los Tenedores, así como la persona o personas encargadas de cumplir con las obligaciones del Fiduciario (incluyendo, sin limitación alguna, cualesquier obligaciones de revelación de información) conforme a la Ley Aplicable, en el entendido de que cualesquier gastos relacionados con dichas actividades serán considerados como Gastos de Mantenimiento para efectos del Contrato de Fideicomiso siempre y cuando éstas no estén incluidas dentro del alcance de los servicios del Administrador conforme a los Términos y Condiciones del Administrador;

(t) celebrar convenios modificatorios para modificar o reformar los términos de los Documentos de la Emisión de conformidad con la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso;

(u) llevar a cabo, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, aquellos actos y gestiones, incluyendo la celebración de contratos, necesarios, apropiados o convenientes para cumplir con lo anterior o que sean incidentales a o se relacionen con los mismos, incluyendo la celebración de contratos de intercambio (*swaps*) y tope (*caps*) de tasas de interés y otros instrumentos de derivados, mismos que se utilizarán para fines de cobertura y no para fines especulativos;

(v) transmitir y gravar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, del Comité Técnico, o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, sujeto a las limitaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso;

(w) llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la Parte Controladora, para que, en su caso, el Fideicomiso pueda cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR y

las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal correspondientes;

(x) verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, particularmente respecto a la entrega de reportes y cálculos relacionados con Distribuciones y la Contraprestación por Administración;

(y) en caso de remoción del Administrador, celebrar un Contrato de Administración con un Administrador Sustituto sustancialmente de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración;

(z) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar Contratos de Operación con los Socios Operadores correspondientes en los términos que instruya el Administrador conforme a la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso;

(aa) de conformidad con la Cláusula 6.13 del Contrato de Fideicomiso y con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos, según lo instruya el Administrador;

(bb) que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcione al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito al Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso;

(cc) de conformidad con las instrucciones previas del Administrador y en los términos establecidos en dichas instrucciones, celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;

(dd) a través del Contador Designado y del Administrador, vigilar en todo momento que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR, y las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; en el entendido, que conforme a las instrucciones del Administrador, quien deberá contar con la previa autorización de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario firmará y presentará cualquier escrito, solicitud, aviso o documento ante cualquier Autoridad Gubernamental que corresponda a efecto de cambiar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, así como

realizar todos los cambios que sean necesarios para llevar a cabo dicha modificación o cambio de régimen fiscal aplicable;

(ee) realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG conforme a lo establecido en la Cláusula 16.6 del Contrato de Fideicomiso;

(ff) una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y lo dé por terminado;

(gg) verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente en lo relacionado a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados;

(hh) en la Fecha de Emisión Inicial, o a más tardar el Día Hábil siguiente, pagar los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador o al Fideicomitente, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o el Fideicomitente o cualquiera de sus Afiliadas), de conformidad con un memorándum de flujos (*funds flow memorandum*), a ser dirigido al Fiduciario y el Intermediario Colocador por el Administrador, el cual deberá incluir la siguiente información: (i) nombre del beneficiario; (ii) número de cuenta; (iii) CLABE; y (iv) institución bancaria ante la cual se tiene la cuenta abierta; en el entendido, que el Fiduciario no estará obligado a realizar pago alguno dentro de los Gastos de la Emisión Inicial hasta en tanto no le sea proporcionada la información de la cuenta bancaria, el comprobante de pago y la factura respectiva sea entregada, clasificados como Gastos de la Emisión Inicial, en cuyo caso el Fiduciario estará obligado a llevar a cabo dichos reembolsos de forma inmediata; y

(ii) en general, llevar a cabo cualquier otra acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, cualesquier disposiciones de los Documentos de la Emisión o la Ley Aplicable, en cada caso, previas instrucciones del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Administrador, según corresponda.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención al Contrato de Fideicomiso o a la Ley Aplicable. Asimismo, las partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que el Comité Técnico, el Fideicomitente, el Administrador o el Representante Común, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Plazo de Vigencia de los Certificados: Los Certificados Bursátiles tendrán una vigencia de 3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, equivalentes a 120 (ciento veinte) meses, equivalentes a 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.

Mecanismo de la Oferta: La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el presente Título y con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores con la finalidad de que suscriban Certificados Adicionales. Los Certificados Bursátiles serán emitidos con base en el Acta de Emisión, de la cual formará parte el presente Título de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles estarán inscritos en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante una oferta pública en la Emisión Inicial. Con motivo de Emisiones Adicionales, el Fiduciario procederá a canjear el Título que ampara los Certificados Bursátiles depositado en Indeval, por un nuevo Título que ampare tanto los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial como los Certificados Bursátiles de la(s) Emisiones Adicional(es) respectivas, y depositarlo en Indeval. En dicho Título se hará constar, entre otras, las modificaciones necesarias exclusivamente para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles de la Emisión Adicional de que se trate. Las modificaciones necesarias referidas anteriormente serán la fecha de la Emisión Adicional y el número de Certificados, entre otras.

Reapertura de la Emisión: Las partes del Contrato de Fideicomiso acuerdan que el Administrador podrá llevar a cabo reaperturas de la Emisión siempre y cuando (i) el Administrador obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación, incluyendo,

sin limitación, la aprobación de la BMV y de la CNBV, en cuyo caso se deberá de requerir la autorización de una oferta pública restringida; (ii) que dicha ampliación esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única; (iii) que dicha ampliación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación y que el acta en la cual consta dicha aprobación de la reapertura sea presentada ante la CNBV a través de STIV-2 y por su oficialía de partes; (iv) que dicha ampliación se lleve a cabo dentro del periodo de 12 (doce) meses siguientes a la Fecha de Emisión Inicial; y (v) se lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en el entendido, que los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles que documenten dichas reaberturas de la Emisión podrán tener términos y condiciones diferentes a los establecidos en el presente Título o en el Acta de Emisión (cada una de ellas, una "Reapertura").

Patrimonio
Fideicomiso:

del Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso que se constituye se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital; (c) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las Inversiones; (d) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso; (e) los Flujos; (f) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (g) todas y cada una de las cantidades de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las que deriven de las Inversiones Permitidas depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso; (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y (j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso no estará integrado por activos, bienes o derechos plenamente identificados, independientemente de la Sociedad Promovida que haya adquirido los Activos Inmobiliarios.

En cumplimiento a lo dispuesto en la regla 5.1 de la Circular 1/2005, la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso será el inventario inicial respecto del Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos a que haya lugar, conservando el Fideicomitente una copia del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, las partes del Contrato de Fideicomiso reconocen que el presente inventario del Patrimonio del Fideicomiso podrá ser modificado durante el Contrato de Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso queda irrevocablemente destinado a la realización de los Fines del Fideicomiso, encomendándose al Fiduciario su puntual y debido cumplimiento, quien en todo momento deberá actuar como buen padre de familia, en el entendido, que el Fiduciario tendrá todos los poderes generales y facultades que resulten necesarias o convenientes para el cumplimiento de tales fines.

Las partes del Contrato de Fideicomiso reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se le transmite o se le transmitirá al Fiduciario exclusivamente para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume y queda liberado de responsabilidad alguna respecto de la procedencia, autenticidad o legitimidad de los recursos recibidos con motivo de la Emisión Inicial y cualesquier Emisiones Adicionales.

- Amortización:** Los Certificados no serán amortizables.
- Garantías:** Los Certificados son quirografarios por lo que no cuentan con garantía alguna.
- Endeudamiento:** De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (con copia al Representante Común), el Fiduciario (directamente o a través de las Sociedades Promovidas) podrá solicitar préstamos a terceros, otorgar fianzas o garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, transmisiones a fideicomisos de garantía) en beneficio de terceros o de las Sociedades Promovidas, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, constituirse como aval y/o como obligado solidario y celebrar cualquier tipo de instrumento o contrato relacionado con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión, propuesta o existente, considerándose dichos pasivos como Gastos de Inversión de dicha Inversión, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:



(a) Nivel de Apalancamiento. El Endeudamiento del Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) en ningún caso podrá exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso (el "Límite de Apalancamiento"). Para determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso, se tomarán en cuenta las cantidades en efectivo depositadas en las Cuentas del Fideicomiso más el valor de mercado de las Inversiones del Fideicomiso; en el entendido, que para determinar el valor de mercado de cada Inversión, el Administrador considerará el que resulte mayor entre (i) el valor al que se adquirió el Activo de Inversión o el valor del costo de desarrollo de la Inversión respectiva, según aplique, y (ii) el valor de mercado de los Activos de Inversión de la Inversión respectiva arrojado en el avalúo más reciente practicado respecto de dichos Activos de Inversión de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso.

(b) Características de Pasivos. Los pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso deberán en todo momento cumplir con los requisitos que se señalan en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "E" (los "Requisitos para Endeudamiento") y con la regulación aplicable que haya sido emitida por el Banco de México, en el entendido, que a discreción del Administrador los pasivos podrán ser contratados en Pesos o en Dólares.

(c) Refinanciamiento. Cualquier pasivo asumido por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) para refinanciar un pasivo asumido conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso computará como Endeudamiento para la limitación de apalancamiento a que se refiere el inciso (a) anterior; en el entendido, que el pasivo que haya sido refinanciado o que se pretenda refinanciar no computará como Endeudamiento para efectos de dicha limitación de apalancamiento con respecto de cualquier financiamiento posterior que adquiera el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.

(d) Autorización de la Asamblea de Tenedores. Cuando los pasivos que vayan a ser adquiridos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la Cláusula 8.1 (i) del Contrato de Fideicomiso excedan del Límite de Apalancamiento, (ii) no cumplan con los Requisitos para Endeudamiento, o (iii) el pasivo sea equivalente a un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras



correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, el Fideicomiso deberá contar con la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores para incurrir en dichos pasivos, en el entendido, además, que en cualquier momento la Asamblea de Tenedores podrá revisar y requerir al Administrador un informe que incluya una descripción de la situación actual del Límite de Apalancamiento así como del cumplimiento de lo establecido en la Cláusula 8.1 y en la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso.

(e) Garantías. En relación con cualquier fianza, garantía, carta de crédito, aval u obligación solidaria otorgada por el Fiduciario conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso en beneficio de un tercero o de una Sociedad Promovida, en caso de que el Fiduciario realice pagos al acreedor de dicho tercero o Sociedad Promovida y dicho tercero o la Sociedad Promovida que corresponda no devuelva al Fiduciario los montos pagados dentro de un periodo de 6 (seis) meses, los pagos realizados por el Fiduciario serán considerados como Gastos de Inversión de la Inversión relacionada con dicha fianza, garantía, carta de crédito, aval u obligación solidaria a partir de la fecha en que el Fiduciario hubiere realizado dichos pagos, en el entendido, que a discreción del Administrador las garantías podrán ser contratadas en Pesos o en Dólares, en el entendido, además, que en caso de se pretenda llevar a cabo una Inversión con un Co-Inversionista Tercero las garantías y pasivos que podrá otorgar el Fiduciario conforme al presente inciso (e) serán en proporción a su participación accionaria en la Sociedad Promovida correspondiente.

Las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, asumir pasivos y/u otorgar garantías conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso en Pesos o en Dólares con el objeto de invertir en Activos de Inversión que generen Flujos en Pesos o en Dólares; en el entendido, que en ningún caso podrá el Fideicomiso directamente asumir pasivos en Dólares conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso, sin que lo anterior limite la posibilidad de que el Fideicomiso garantice el pago de obligaciones denominadas en Dólares a cargo de Sociedades Promovidas en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el monto de cualquier pasivos o garantías conforme a la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso sea igual o exceda del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras

correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, dicha asunción de pasivos o garantías deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, que si el monto de cualquier pasivos o garantías conforme a la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso es igual o excede del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital dicha asunción de pasivos o garantías deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que la aprobación en los términos de la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo.

Llamadas de Capital:

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión y del presente Título, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos a continuación:

(a) El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el presente Título (cada uno de dichos requerimientos, una "Llamada de Capital"); en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Sociedad Promovida de conformidad con el Capítulo VIII del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Contraprestación por Administración al Administrador de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, (v) realizar fondeos para Inversiones aprobadas, y (vi) reconstituir la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el



Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido totalmente utilizados conforme al Contrato de Fideicomiso, o bien no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

(b) Cada Llamada de Capital deberá realizarse mediante notificación previa a los Tenedores a ser publicada en Emisnet por el Fiduciario (en el entendido, que en dicha fecha el Fiduciario deberá entregar copia de dicha notificación a la BMV, la CNBV, al Indeval y al Representante Común) con al menos 16 (dieciséis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional correspondiente, y en el entendido, además, que dicha Llamada de Capital deberá ser publicada por el Fiduciario en Emisnet cada 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha de la primer notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Dicha notificación deberá contener:

(i) el número de Llamada de Capital;

(ii) la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Adicional, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional (la "Fecha Límite de Suscripción"), y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional y se deban pagar los Certificados correspondientes por parte de los Tenedores;

(iii) el monto de la Emisión Adicional, el cual no podrá ser mayor a los Compromisos Restantes de los Tenedores;

(iv) el número y precio de los Certificados correspondientes a la Emisión Adicional;

(v) el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Emisión Adicional respectiva; y

(vi) una breve descripción del destino anticipado de los recursos que se obtengan de dicha Llamada de Capital.

(c) Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea titular de Certificados en términos de la legislación aplicable, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar, por conducto de Indeval, dichos Certificados en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Adicional; en el entendido, que el número de Certificados que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado que se indique conforme al párrafo (b)(v) anterior por el número de Certificados de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que si el entero inferior más próximo resulta cero se deberá considerar que el número de Certificados Bursátiles que se deberá ofrecer, suscribir y pagar será igual a 1 (uno), en el entendido, además, que las Llamadas de Capital no podrán en ningún momento exceder, en su conjunto, del Monto Máximo de la Emisión.

(d) El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado en la fecha en la que la Emisión Adicional se lleve a cabo. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional los Tenedores en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que sean titulares al cierre de operaciones de la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Adicional. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente, en adición a cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiese llegar a tener en

contra de los Tenedores por dicha falta de suscripción y pago conforme a la legislación aplicable.

(e) Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

(f) En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción giradas a Indeval correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos en la Emisión Adicional correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador, debiendo dar aviso por escrito a Indeval (o a través de los medios que este determine); en el entendido, que en caso de que algún Tenedor incumpla con una Llamada de Capital, (i) el Administrador estará obligado a instruir al Fiduciario para que prorrogue la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Adicional por 2 (dos) Días Hábiles y (ii) el Administrador, a su entera discreción, podrá extender la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Adicional hasta por un máximo de 5 (cinco) Días Hábiles (tomando en cuenta los 2 (dos) Días Hábiles de manera agregada con el numeral (i) anterior). La modificación a la Llamada de Capital o la nueva Llamada de Capital deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en el párrafo (b) anterior, incluyendo sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse, salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la prórroga de la Fecha Límite de Suscripción (dicha modificación, una "Prórroga de Llamada de Capital"). Tratándose de Prórrogas de Llamadas de Capital, cualquier Tenedor que no haya suscrito la totalidad de los Certificados que le haya correspondido suscribir conforme a dicha Llamada

de Capital en la Fecha Límite de Suscripción original y que suscriba dichos Certificados previo al cierre de operaciones de la nueva Fecha Límite de Suscripción pagará, en adición al precio de los Certificados correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la TIIE a un plazo de 28 (veintiocho) días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la Fecha Límite de Suscripción original, por el número de días naturales entre la Fecha Límite de Suscripción original y la Fecha Límite de Suscripción prorrogada (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta), en el entendido, que Indeval no intervendrá en la determinación o en el cálculo antes mencionado. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior deberán ser depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital y utilizado para cualquier propósito permitido de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. Cualquier modificación al esquema de penalidades previsto en el presente inciso, requerirá la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con lo previsto en el presente Título y en la Cláusula 4.2 (ñ)(xi) del Contrato de Fideicomiso.

(g) El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de la Emisión Inicial y de cada Emisión Adicional por cada Tenedor, los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados que correspondió emitir en cada Emisión Adicional que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (i) siguiente) y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación para cada Emisión Adicional que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (k) siguiente).

(h) Los Certificados que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100.00 (cien Pesos 00/100) por Certificado. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial será igual al Monto de la Emisión Inicial dividido entre 100 (cien).

(i) El número de Certificados que correspondería emitir en una Emisión Adicional, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva, se determinará por el Administrador utilizando la siguiente fórmula (en el entendido, que la siguiente fórmula podrá ser ajustada para reflejar el número de Certificados que efectivamente se emitan en una Emisión Adicional):

$$X_i = (2^n) (Y_i / 100)$$

Donde:

X_i = al número de Certificados que correspondería emitir en la Emisión Adicional correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva;

Y_i = al monto de la Emisión Adicional correspondiente;

n = al número de Llamada de Capital correspondiente; y

i = identifica el número de Llamada de Capital para cada factor.

(j) El precio a pagar por Certificado en cada Emisión Adicional se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

P_i = al precio por Certificado en la Emisión Adicional correspondiente; en el entendido, que para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales.

(k) El número de Certificados a ser emitidos en una Emisión Adicional que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el "Compromiso por Certificado"), se determinará utilizando la siguiente fórmula:



$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{1}^n X_i - 1}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado.

en el entendido, que el número de Certificados que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

(l) De manera ilustrativa, a continuación se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital:

(1) En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

X_1 = al número de Certificados que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital; y

X_0 = al número de Certificados correspondientes a la Emisión Inicial.

(2) En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

X_2 = al número de Certificados que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital.

(3) En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_3 = \frac{X_3}{X_0 + X_1 + X_2}$$

Donde:

X_3 = al número de Certificados que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital.

(m) El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Adicional correspondiente por el precio por Certificado de la Emisión Adicional correspondiente.

(n) Los montos que reciba el Fiduciario respecto de las Emisiones Adicionales serán recibidos en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

(o) En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en presente Título y en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Emisión Adicional respectiva disminuirá después de dicha Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

(i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al presente Título y al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;

(ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

(iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan en base al número de Certificados en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

(iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y

(v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor.

(p) Si un Tenedor existente no suscribe y no paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, el Fideicomiso podría no contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que adquiriera en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y podría verse sujeto a penalidades o pérdidas al respecto. Adicionalmente, en dicho supuesto, entre otros, el Fideicomiso podría verse impedido en cumplir con el plan de negocios y Calendario de Compromisos de Inversión previsto en el prospecto relativo a los Certificados. Dichos riesgos son en adición a los demás riesgos señalados en dicho prospecto.

(q) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados, a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de una publicación en Emisnet, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en la Circular Única.

(r) En caso de que algún Tenedor pretenda transmitir, en cualquier momento, dentro o fuera de la BMV, los Certificados de los que sea titular (y consecuentemente la obligación de cumplir con Llamadas de Capital, en su caso), dicho Tenedor estará sujeto a lo siguiente:

(1) Compromiso Restante de los Tenedores Vigente. Previo a la fecha en la que el Compromiso Restante de

los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, (ii) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, en los Tenedores o en el Fideicomitente, (iii) el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y (iv) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

(2) Terminación del Compromiso Restante de los Tenedores. Después de la fecha en la que el Compromiso Restante de los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, los Tenedores o en el Fideicomitente, (ii) el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y (iii) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

(3) Resolución del Comité Técnico. Para el caso de aquéllos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales (1) y (2) anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

(4) Incumplimiento. En caso de que cualquier Tenedor que transfiera sus Certificados y, en consecuencia, ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber

obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales (1) y (2) anteriores), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos, derecho corporativo o económico alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores.

(5) Distribuciones. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico reciba Distribuciones ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Contrato de Fideicomiso continuarán aplicando. Las partes acordaron que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados, distintos a las disposiciones del presente inciso (r).

(s) Sólo en la medida en que no haya habido incumplimientos de los Tenedores a las Llamadas de Capital conforme a lo previsto en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario haga una Llamada de Capital pero no use los montos de dicha Llamada de Capital depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva, el Administrador podrá dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado dichos montos en la Cuenta para Llamadas de Capital, instruir al Fiduciario, con copia al Representante Común, para que distribuya dichos montos a los Tenedores, en cuyo caso (i) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte del Monto Total Invertido para efectos de calcular las Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte de las contribuciones de los Tenedores para efectos de calcular el Compromiso Restante de los Tenedores.

Distribuciones:

En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario deberá realizar las Distribuciones que el Administrador hubiere instruido en el Reporte de Distribuciones relativo a dicha Fecha de

Distribución con los fondos depositados en la Cuenta de Flujos, las cuales se aplicarán en el siguiente orden de prelación; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de los fondos depositados en la Cuenta de Flujos y el monto a ser Distribuido entre los Tenedores será notificado por escrito a la BMV y a Indeval, o a través de los medios que éstas determinen, y publicado a través de Emisnet por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos, mencionando el importe total a ser distribuido:

(i) Retorno de Capital. *Primero*, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea igual al Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (el "Retorno de Capital").

(ii) Pago Preferente. *Segundo*, una vez distribuidas las cantidades descritas en el inciso (i) anterior, el 100% (cien por ciento) de los Flujos remanentes depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 10% (diez por ciento) sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente (el "Pago Preferente").

(iii) Repartición 20/80. *Tercero*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso (2) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii):

(1) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y

(2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al

presente inciso (iii) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(iv) Repartición 80/20. *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, atendiendo a la siguiente fórmula:

(1) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y

(2) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

La última Distribución a los Tenedores se instruirá contra entrega del Título. Para tales efectos el Fiduciario deberá de informar al Indeval por escrito con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo la última Distribución.

Derechos que confieren a los Tenedores:

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores y proporcionando al Representante Común la información y documentos relacionados con dicho orden del día, así como el lugar y la hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores; (ii) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren

suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a 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; (iv) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de un miembro propietario y hasta 10 miembros suplentes en el Comité Técnico por cada miembro que designe. 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. El derecho a que se refiere este numeral, será renunciable por parte de los Tenedores bastando para ello notificación al Fiduciario o al Representante Común por cualquier medio que se establezca en el Acta de emisión o en el propio Título; (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá cinco años siguientes a que se dio el incumplimiento o que se haya causado el daño patrimonial correspondiente; (vi) celebrar convenios de votos para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, la celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser



notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual al que se refieren los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1 y 37, fracción I, inciso b) de la Circular Única. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el inciso (iv) anterior podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; y (vii) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, tener acceso a información de forma gratuita que no esté obligada a revelar al público inversionista.

Fuente de pago:

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

Lugar y forma de pago:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse de conformidad con lo previsto en el presente Título a los Tenedores durante la vigencia de los Certificados, se llevarán a cabo en Pesos, por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de



la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval o contra la entrega del Título cuando se trate de la última Distribución realizada de conformidad con lo previsto en el presente Título.

En caso de que Indeval no reciba la totalidad de los recursos por parte del Representante Común o del Fiduciario, según corresponda, en la fecha en que se haya anunciado la entrega de Distribuciones, no estará obligado ni será responsable de entregar el presente Título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador:	Las obligaciones a cargo del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador, según corresponda, frente a los Tenedores se encuentran contenidas en el clausulado del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, mismas que se tendrán por incorporadas al presente Título como si a la letra se insertasen, para todos los efectos de lo dispuesto en el artículo 64, fracción IX de la LMV.
Remoción del Administrador Causa:	El Administrador podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador. El Fiduciario deberá notificar a los Tenedores (mediante una notificación por escrito entregada al Representante Común) con prontitud, pero a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que adquiera conocimiento de que ha ocurrido una Causa de Remoción del Administrador. Una vez que el Representante Común reciba la notificación de que ha ocurrido una Causa de Remoción del Administrador y lo notifique a los Tenedores a través de Emisnet, la Asamblea de Tenedores podrá, mediante resolución adoptada con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, (i) declarar los Certificados Bursátiles vencidos anticipadamente de conformidad con la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, o (ii) designar a un administrador sustituto que sea una Persona que pueda actuar como administrador conforme a la Ley Aplicable y que cumpla con los Requisitos del Administrador Sustituto (el cual podrá ser un vehículo de nueva creación) (el " <u>Administrador Sustituto</u> ");

en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que el Administrador Sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, y dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de administración con el Fiduciario y el Representante Común que contenga derechos y obligaciones del administrador sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en los Términos y Condiciones de Administración y en el Contrato de Fideicomiso (un "Contrato de Administración"). El Administrador deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones al amparo de los Términos y Condiciones de Administración hasta en tanto (1) todas las Inversiones hayan sido objeto de Desinversión, o (2) el Administrador Sustituto designado por la Asamblea de Tenedores haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común.

Remoción del
Administrador sin
Causa:

El Administrador podrá ser removido sin causa por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles; en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un Administrador Sustituto haya sido designado en dicha Asamblea de Tenedores, dicho Administrador Sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo y haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común. El Administrador deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración hasta en tanto el Administrador Sustituto designado por la Asamblea de Tenedores, haya aceptado y tomado posesión de su cargo, y haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común.

Obligaciones del
Emisor:

El Fiduciario deberá llevar a cabo todas y cada una de las actividades y cumplir con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso y demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso, invertir, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su

desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de las Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión) que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores.

El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, estén autorizados para instruir al Fiduciario y como un buen padre de familia.

El Fiduciario deberá cumplir con los Fines del Fideicomiso y tendrá las siguientes obligaciones:

(1) El Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Las partes del Contrato de Fideicomiso reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será únicamente en su carácter de institución fiduciaria. El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el



Contrato de Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de:

(i) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del Contrato de Fideicomiso;

(ii) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso;

(iii) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común conforme a lo contemplado en el Contrato de Fideicomiso;

(iv) cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión;

(v) cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y

(vi) cualquier hecho, acto y omisión del Fideicomitente, del Comité Técnico, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

(2) El Fiduciario deberá verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente en lo relacionado a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados.

(3) El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier aviso o certificado entregado por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(4) El Fiduciario se encuentra expresa e irrevocablemente autorizado para usar las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso para el pago de cualesquiera costos, gastos,

honorarios y comisiones derivadas de o incurridas en relación con el Contrato de Fideicomiso, estrictamente de conformidad con el Capítulo X del Contrato de Fideicomiso y previa aprobación por escrito de la Parte Controladora o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(5) El Fiduciario no tendrá obligación alguna de verificar, confirmar o de cualquier otra forma revisar la existencia, validez, elegibilidad y/o exigibilidad de cualquier Inversión ni de confirmar que dichas Inversiones cumplen con los Criterios de Elegibilidad.

(6) En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador y al Representante Común de tal situación a fin de que el Administrador y/o el Representante Común, según corresponda, giren las instrucciones pertinentes en base a las cuales deberá actuar el Fiduciario.

(7) El Fiduciario tendrá en todo momento la obligación de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz pero sin derecho a voto, por lo que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

(8) Conforme a la regla 5.2 de la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, el Fiduciario asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

Representación Común: Para representar al conjunto de los Tenedores, se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores, quien por conducto de su representante legal, mediante su firma autógrafa en el Contrato de Fideicomiso, acepta el cargo a efecto de supervisar el cumplimiento de las obligaciones que a cargo del Fiduciario se contienen en este Título y en los Documentos de la Emisión.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y, en lo que resulte aplicable, en la LGTOC, en los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea



de Tenedores, siempre y cuando las instrucciones no contravengan disposiciones legales aplicables al Representante Común o sus políticas institucionales. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, los siguientes:

(i) suscribir el Título correspondiente a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para lograr el canje del Título y la actualización de registro en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional;

(ii) revisar la constitución del Fideicomiso;

(iii) revisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) revisar el cumplimiento del destino de los fondos autorizados por la CNBV;

(v) revisar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, particularmente respecto a la entrega de reportes y cálculos relacionados con las Distribuciones y la Contraprestación por Administración, sujeto a los términos que más adelante se indican;

(vi) facultad de notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago conforme al Contrato de Fideicomiso;

(vii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario que convoque a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores;

(viii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores;

(ix) firmar, en representación de los Tenedores de Certificados Bursátiles, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;



(x) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;

(xi) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso y el presente Título así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

(xii) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso y el presente Título y en los demás documentos de los que sea parte;

(xiii) solicitar del Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso;

(xiv) proporcionar a cualquier Tenedor las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares; y

(xv) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

El Representante Común deberá verificar a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones relacionadas con la emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados Bursátiles contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en los Documentos de la Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal,



laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, a la Parte Controladora, al Administrador, al Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso cualquier información y documentación que razonablemente considere conveniente o necesaria para revisar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, la Parte Controladora, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Reinversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, una vez cada 6 (seis) meses o cuando este lo estime conveniente, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones

establecidas en los Documentos de la Emisión a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista (pero sin revelar el contenido de la información solicitada sujeta a dichas obligaciones de confidencialidad), a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso y/o en los Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y de las demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y que presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión.

En el entendido que si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de la omisión.

Según sea solicitado por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo, el Representante Común tendrá la obligación de presentar un informe del desempeño de su actuación.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, de contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable, cuya contratación deberá ser razonable y en términos de mercado; en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia

Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común podrá, confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si dicha Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y en tal supuesto el Representante Común, solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Contrato de Fideicomiso o de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen 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 el Distrito Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el "Personal"), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y



económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de las Sociedades Promovidas ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

Confidencialidad:

Cada uno de los Tenedores, los miembros del Comité Técnico, el Valuador Independiente, el Contador Designado, el Auditor Externo, el Representante Común y el Proveedor de Precios deberán mantener confidencial y no revelar sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Sociedad Promovida o cualquier Afiliada de cualquier Sociedad Promovida, cualquier entidad y/o cualquier proyecto en los cuales el Administrador esté considerando o haya considerado realizar una Inversión o respecto de cualquier Afiliada de dichas entidades y/o proyectos, y cualquier Memorándum de Inversión; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en virtud del incumplimiento de la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en el Contrato de Fideicomiso, y (vi) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental.



Asamblea General de Tenedores; Reglas de Instalación y Facultades: Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán reunirse en Asamblea de Tenedores de conformidad con lo siguiente:

(i) Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y, en todo lo que no contravenga lo previsto en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se regirá por las disposiciones establecidas en el Título, la Ley del Mercado de Valores, y en lo no previsto y/o conducente en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos aplicables de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) Los Tenedores de Certificados Bursátiles se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación, de conformidad con lo previsto en la fracción I. del Artículo 64 Bis 1 de la LMV, o por el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el inciso (iii) siguiente. Asimismo, tanto el Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar, en cualquier momento, al Fiduciario para que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Fiduciario, previa publicación de la convocatoria, deberá dar al menos 2 (dos) Días Hábles al Representante Común para que verifique que la misma cumple con todas las disposiciones legales aplicables, y otorgue su visto bueno sobre la publicación de la misma. No obstante lo anterior, si el Fiduciario no llevare a cabo dicha convocatoria dentro de los 10 (diez) días naturales a partir de la solicitud respectiva, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

(iii) Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores

y proporcionando al Representante Común la información y documentos relacionados con dicho orden del día; en el entendido, que los puntos incluidos en dicha petición deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como "varios", o "misceláneos". El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna, dentro del término de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que reciba dicha solicitud; en el entendido, que la fecha para la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente será una vez transcurridos 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha de la convocatoria. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, deberá emitir la convocatoria correspondiente.

(iv) Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos que se traten.

(v) La convocatoria para cada Asamblea de Tenedores, ya sea que la misma se lleve a cabo por el Fiduciario o por el Representante Común, según corresponda, se publicará una sola vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional y a través de Emisnet (y serán entregadas previamente al Fiduciario o al Representante Común por correo electrónico, según corresponda), con 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los puntos incluidos en dicha convocatoria deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como "varios", o "misceláneos".



(vi) Salvo por lo establecido en los incisos (vii), (viii) y (ix) siguientes o cualquier otro supuesto contenido en el Contrato de Fideicomiso que requiera un quórum distinto, para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera números de Certificados Bursátiles en circulación que se encuentren representados en dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

(vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar los asuntos descritos en los sub-incisos (1) a (4) siguientes, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquier número de Certificados Bursátiles en circulación que se encuentren representados en dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores:

(1) la revocación o remoción del Representante Común y/o el nombramiento de un representante común sustituto;

(2) la enajenación y venta del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 13.3 del Contrato de Fideicomiso cuando haya ocurrido un Caso de Incumplimiento conforme a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso;



(3) las modificaciones al Contrato de Fideicomiso, a los Fines del Fideicomiso y a los demás Documentos de la Emisión conforme a la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso; y

(4) la aprobación de las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas según las mismas se establecen en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso.

(viii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar la remoción y/o destitución del Administrador sin causa justificada conforme al inciso (b) de la Cláusula 10 de los Términos y Condiciones de Administración, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(ix) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar la aprobación de la cesión de los derechos y obligaciones del Administrador conforme a la Cláusula 8 de los Términos y Condiciones de Administración, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(x) Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores de Certificados Bursátiles entregarán al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares en el lugar que se indique en la convocatoria a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos.

(xi) De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y

secretario de dicha Asamblea de Tenedores. A dicha acta se le agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario tendrá derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

(xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada Certificado Bursátil que posean.

(xiii) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común y actuará como secretario de la misma, la persona que designe dicho presidente.

(xiv) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá ser proporcionada al Fiduciario y al Representante Común o, en caso de que la convocatoria correspondiente sea convocada por el juez de primera instancia, por las Personas que hayan solicitado dicha convocatoria en los términos del Contrato de Fideicomiso, y deberá estar disponible de forma gratuita en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común o en el domicilio que se indique en la convocatoria para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la



disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a 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.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar (i) cualesquiera operaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, 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; (ii) aprobar el destino de los recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) la Inversión, adquisición o cualesquier operación que pretenda realizarse con (1) Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, o (2) Personas que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que los Tenedores, el Administrador o a quién se le encomienden dichas funciones, que se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en los numerales (1) y (2) del presente inciso, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto sin que ello afecte los quórum requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores. Para dichos efectos, el Administrador deberá presentar al Fiduciario con copia al Representante Común una solicitud por escrito para que convoque a una Asamblea de Tenedores, en la cual deberá adjuntar una copia del Memorándum de Inversión respectivo que haya sido preparado por el Administrador. La solicitud deberá contener una descripción de la Inversión que deberá discutirse y, en su caso, aprobarse en dicha Asamblea de Tenedores.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (a) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o (iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados.

Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de un miembro propietario y hasta 10 (diez) miembros suplentes en el Comité Técnico por cada miembro que designe. Tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de revocación de su nombramiento. El derecho a que se refiere el presente párrafo será renunciable por parte de los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador.

A partir de la Fecha de Emisión Inicial, y en todo caso con anterioridad a la fecha en que realice la primer Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores (la "Asamblea Inicial"), en la cual (i) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán designar a un miembro propietario y a sus respectivos suplentes en el Comité Técnico o, en su defecto, podrán renunciar a dicho derecho; en el entendido, que cualesquier Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho

de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; (ii) la Asamblea Inicial deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; (iii) la Asamblea Inicial deberá de ratificar los Requisitos para Endeudamiento y las políticas y restricciones incluidas en la Cláusula VIII y la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso, y (iv) los Tenedores deberán discutir y resolver otros asuntos según hayan sido debidamente presentados para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto en favor del Administrador o a quien se les encomienden dichas funciones, los miembros del Comité Técnico (independientemente de si dichos miembros son designados por el Administrador, los Tenedores o son Miembros Independientes) o cualquier tercero, en el entendido, que no se considerará como un esquema de compensación y comisiones a los que se refiere este inciso (g), y por lo tanto no requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, cualquier gasto en que incurra el Fideicomiso que se considere como un Gasto de Mantenimiento o un Gasto de Inversión conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que los Tenedores, el Administrador, o a quién se le encomiendan dichas funciones, que sean considerados Personas Relacionadas o que tienen un Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto sin que ello afecte los quórum requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier Reapertura que se realice conforme al Contrato de Fideicomiso en el entendido, que será necesario el voto favorable de la totalidad de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación.

Las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.



El Administrador y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz pero sin derecho a voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier modificación propuesta por el Administrador a los Criterios de Elegibilidad fijados previamente por el Comité Técnico; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá 5 (cinco) años siguientes a que se dio el incumplimiento o que se haya causado el daño patrimonial correspondiente.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cambios en los criterios de diversificación establecidos en la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar la extensión del Periodo de Inversión.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar los servicios a ser contratados con Afiliadas de conformidad con la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar las Inversiones que excedan o no cumplan con los criterios de diversificación establecidos en la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar la cancelación de la inscripción de Certificados en el RNV; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar que el Administrador, directa o indirectamente, pueda dejar de estar controlado por o deje de estar bajo el control común de Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I., de C.V. o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, o sus socios.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar la designación de un Administrador Sustituto que sea una Persona que pueda actuar como administrador conforme a la Ley Aplicable en términos de la Cláusula 10(a) de los Términos y Condiciones de Administración.

Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores y que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán (i) revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, (ii) abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, y (iii) abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga conflicto; en el entendido, que (y) los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quórum requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y para la adopción de resoluciones de aquellos puntos respecto de los cuales tengan conflicto de interés, y (z) una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para discutir, y en su caso, aprobar las Inversiones realizadas por los Vehículos Paralelos que se inviertan y desinviertan en términos diferentes a los de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, cuya aprobación no podrá ser negada, rechazada o diferida por la Asamblea de Tenedores sin motivo justificado.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para discutir, y en su caso, aprobar cualesquier Inversión con un Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.14 (b) del Contrato de Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores deberá vigilar el cumplimiento de los acuerdos del Comité Técnico y monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que contrate a terceros independientes a efecto de que lleven a cabo las auditorías y revisiones que consideren necesarias para monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el pago de los gastos y costos derivados de dichas auditorías y revisiones serán cubiertos exclusivamente con la Reserva de Gastos Especiales.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para discutir, y en su caso, aprobar la terminación anticipada del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario (i) el voto favorable de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación, y (ii) la aprobación por escrito del Administrador, en el entendido, además, que en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso anticipadamente se estará a lo dispuesto en las Cláusulas 13.2, 13.3 y 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

Desinversión:

Si ocurre un Caso de Incumplimiento y el mismo no ha sido subsanado por el Administrador en los siguientes 20 (veinte) Días Hábiles a que el Representante Común fue notificado conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores, con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, en circulación, a través del Representante Común, podrán decretar la desinversión anticipada del Patrimonio del Fideicomiso mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador en la que describa el Caso de Incumplimiento ocurrido.

Comité Técnico:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, por medio del Contrato de Fideicomiso se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros propietarios y sus

respectivos suplentes, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán nombrados de la siguiente forma:

(i) en la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por las personas físicas que se listan en el Anexo "A" del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de dichos miembros son Personas que califican como Personas Independientes y que son designadas por el Administrador como Miembros Independientes; y en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes iniciales en la Asamblea Inicial de conformidad con la Cláusula 4.1(f) del Contrato de Fideicomiso;

(ii) posteriormente, los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y hasta 10 (diez) suplentes) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común o dentro de una Asamblea de Tenedores; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (a) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este numeral (ii) no necesariamente deberán de calificar como Personas Independientes, en el entendido que en caso de que dichos miembros designados por los Tenedores califiquen como Personas Independientes al momento de su designación, éstos deberán ser designados como Miembros Independientes, en cuyo caso la Asamblea de Tenedores en la que surta efectos dicha designación deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (ii) únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico (incluyendo, sin limitación, a los miembros designados por el Administrador) sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo

nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de revocación de su nombramiento; (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (ii) podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; y

(iii) el Administrador tendrá el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes; en el entendido, que el Administrador deberá designar a Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarios para que por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

(iv) La Asamblea de Tenedores en su conjunto tendrá derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 (un) Miembro Independiente del Comité Técnico y su respectivo suplente. En caso de que los Tenedores hayan nombrado a 10 (diez) miembros del Comité Técnico, de conformidad con el inciso (ii) anterior, la Asamblea de Tenedores no tendrá derecho de designar al Miembro Independiente del Comité Técnico a que hace referencia el presente inciso, en el entendido, que si en cualquier momento el número de miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores llega a 10 (diez), el Miembro Independiente del Comité Técnico nombrado por la Asamblea de Tenedores a que hace referencia el presente inciso será removido de forma inmediata y automática sin necesidad de resolución alguna al respecto por parte de la Asamblea de Tenedores. La designación que haga la Asamblea de Tenedores de dicho Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (iv) estará sujeta a lo siguiente:

(1) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv) deberá entregar a la Asamblea de Tenedores, Comité Técnico y al Representante Común, en el momento de su designación, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores y del Administrador;

(2) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv) deberá entregar al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia de que fue nombrado conforme al presente inciso, en

el entendido, que no le será aplicable la evidencia requerida conforme al inciso (c) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(3) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv), deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y, al leal saber y entender de la Asamblea de Tenedores, no deberá haber sido condenado o encontrarse sujeto a proceso por delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera de dicho Miembro Independiente; y

(4) la designación y remoción del Miembro Independiente del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv), surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores en la que se realice dicha designación o remoción, excepto por la remoción automática si en cualquier momento el número de miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores llega a 10 (diez) conforme a este inciso (c)(ii).

(b) Designación de Miembros del Comité Técnico. Salvo por lo establecido en el inciso (a)(i) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores que tengan derecho a designar a miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.2(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso y el Administrador deberán llevar a cabo las designaciones y remociones de los miembros del Comité Técnico ya sea (i) por medio de previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, o (ii) dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos de manera inmediata. Respecto de los Miembros Independientes designados por dichos Tenedores o por el Administrador, la Asamblea de Tenedores en la que dicha designación surta efectos deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos por el Administrador, y los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos en su encargo por los Tenedores que los hubieren designado; en el entendido, que tales designaciones podrán revocarse por los Tenedores cuando se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico. En caso de remoción o sustitución del



Administrador, al momento en que la misma surta efectos, se entenderán removidos de forma inmediata la totalidad de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador (incluidos los suplentes respectivos), sin que se requiera notificación o acción adicional.

(c) Evidencia de Tenencia de Certificados Bursátiles. Cada Tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho Tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso. Además, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado por ellos) deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, y al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) deje de ser propietario de los Certificados en circulación que le otorgan derecho a nombrar a dicho miembro del Comité Técnico de conformidad con el inciso (a)(ii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberá remover a dicho miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) mediante previo aviso por escrito de dicho suceso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y dicha remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente. De igual manera la Asamblea de Tenedores confirmará la remoción de un miembro del Comité Técnico designado por los Tenedores, independientemente de si dicho Tenedor entregó o no la notificación referida anteriormente, cuando dicho Tenedor deje de tener los Certificados en circulación que le dan derecho a dicho Tenedor a designar al miembro del Comité Técnico de que se trate de conformidad con el inciso (a)(ii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(d) Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su



ausencia por alguno de los suplentes que les correspondan; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática (y la de sus suplentes) con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor que lo haya designado, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y sus respectivos suplentes.

(e) Instrucciones del Comité Técnico. El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(f) Contraprestación. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, las políticas y planes de compensación para los Miembros Independientes del Comité Técnico; en el entendido, que no tendrán derecho a recibir compensación alguna (i) los Miembros Independientes designados por el Administrador, y (ii) los Miembros Independientes designados por los Tenedores que no entreguen a la Asamblea de Tenedores y al Representante Común, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores y el Administrador; en el entendido, además, que dichas políticas y planes de compensación únicamente surtirán efecto con la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Cualquier compensación pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico de conformidad con las políticas y planes de compensación propuestos por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

(g) Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico. Tales convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario (con copia al Representante Común) dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a su concertación o antes de la siguiente sesión del Comité Técnico, lo que suceda primero, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios, los miembros del Comité Técnico podrán convenir ejercer sus derechos de voto en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

(h) Información Confidencial. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Ley Aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de

confidencialidad establecidas en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que sean designados como miembros del Comité Técnico.

(i) Presidente y Secretario. Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente, y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario. El presidente y el secretario ejercerán sus respectivas funciones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso hasta en tanto no sean removidos de sus cargos por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y un nuevo presidente y/o secretario, según sea el caso, haya sido designado conforme a los términos del presente inciso (i). En caso de que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el presidente o el secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tiene derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, al inicio de dicha sesión los miembros del Comité Técnico presentes que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

(j) 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, y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador de conformidad con los incisos (k) y (l) siguientes.

(i) Quórum de Instalación y Votación. Salvo que el Contrato de Fideicomiso requiera un quórum de instalación o votación distinto, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus miembros deben ser debidamente convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes. Cada miembro tendrá derecho a un voto. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad; en el entendido, que si un miembro del Comité Técnico se abstiene de votar, el voto de dicho miembro no computará para el cálculo del quórum de votación que sirve como base para determinar la mayoría requerida en el presente



inciso y/o en cualquier otra sección del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Acta de Sesión. El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el presidente o el secretario del Comité Técnico (o quienes hayan fungido como tales en la sesión correspondiente). 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 y de enviarle una copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

(iii) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse 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 sean propietarios o suplentes, para verificar que exista quórum suficiente.

(iv) Resoluciones Fuera de Sesión. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesiones válidamente instaladas, siempre y cuando éstas sean confirmadas por escrito firmado por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos, debiendo el secretario del Comité Técnico enviar una copia de dichas resoluciones al Fiduciario y al Representante Común.

(v) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público inversionista por el Fiduciario a través de la BMV y Emisnet.

(vi) Conflictos de Interés. Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro tenga un Conflicto de Interés, y en caso de tener dicho Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar en la sesión respectiva sin que ello afecte los quórums requeridos para la instalación del Comité Técnico. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un Conflicto de Interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor del Fideicomiso; en el entendido, que no existirá Conflicto de Interés alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por Tenedores por el solo hecho de que también hayan nombrado miembros del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados

bursátiles considerados como certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho a emitir su voto en aquellos asuntos en los que el Comité Técnico evalúe el desempeño del Administrador, los términos de su mandato, operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o, en general, cualquier otro asunto que represente un Conflicto de Interés del Administrador; en el entendido, que no se considerará que una operación representa un Conflicto de Interés cuando esta sea celebrada de conformidad con la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, además, que en cualquier momento cualquier miembro del Comité Técnico podrá invocar la existencia de un Conflicto de Interés.

(k) Convocatoria por Cualquier Miembro del Comité Técnico. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al Administrador para que convoque a una sesión del Comité Técnico cuando dicho miembro lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha en que dicho miembro pretenda celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión; en el entendido, que los asuntos incluidos en dicha solicitud deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como "varios", o "misceláneos". Una vez que el secretario del Comité Técnico reciba la solicitud a que se refiere el presente inciso (k), el secretario quedará obligado a convocar la sesión correspondiente con al menos 3 (tres) días naturales de anticipación a la fecha en que se haya solicitado celebrar dicha sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y al Fiduciario por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión; en el entendido, que los puntos del orden día deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como "varios", o "misceláneos".

(l) Convocatoria por Inversión. En caso de que el Administrador haya encontrado una posibilidad de Inversión que requiera la aprobación del Comité Técnico, el Administrador deberá someter el Memorándum de Inversión respectivo al Comité Técnico junto con una convocatoria, en cuyo caso el Comité Técnico contará con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de que el Comité Técnico reciba dicho Memorándum de Inversión para celebrar una sesión en la cual se discuta y, en su caso, se apruebe la Inversión

propuesta en el Memorándum de Inversión; en el entendido, que el Administrador podrá solicitar al Comité Técnico en la convocatoria correspondiente que reduzca el plazo para convocar a dicha sesión en los casos en los que una respuesta más rápida sea indispensable para asegurar una oportunidad de inversión, cuyo plazo no podrá ser en ningún momento inferior a 5 (cinco) días naturales.

(m) Invitados Adicionales a las Sesiones del Comité Técnico. El Fiduciario y el Representante Común siempre estarán invitados a atender las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). Además, el Comité Técnico podrá invitar a invitados especiales, como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, mediante aviso por escrito entregado al Administrador con por lo menos un Día Hábil de anticipación. Los invitados especiales que atiendan a las sesiones del Comité Técnico deberán firmar un convenio de confidencialidad con el Administrador en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico.

(n) Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico deba entregar 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, entregando copia al Representante Común.

(ñ) Funciones del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, las siguientes facultades indelegables:

(i) fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;

(ii) aprobar las Inversiones, adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual al 5% del Patrimonio del Fideicomiso (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, 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;

(iii) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración diferentes a los establecidos en la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración; en el entendido, que esta facultad será ejercida en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(iv) vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea de Tenedores y monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que esta facultad será ejercida exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes en una sesión del Comité Técnico en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, podrán instruir al Fiduciario para que contrate a terceros independientes a efecto de que lleven a cabo las auditorías y revisiones que consideren necesarias para monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el pago de los gastos y costos derivados de dichas auditorías y revisiones serán cubiertos exclusivamente con la Reserva de Gastos Especiales;

(v) aprobar cualquier Auditor Externo (que no sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado) y/o Valuador Independiente; en el entendido, que dicha aprobación será obtenida exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(vi) aprobar el cálculo de la Reserva de Administración y de la Reserva de Gastos realizado por el Administrador;

(vii) aprobar las operaciones de cobertura celebradas por las Sociedades Promovidas en los términos del inciso (vii) de la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso con precio de contratación igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, pero cuyo precio de contratación sea inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos

de inversión de las Llamadas de Capital, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, 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, que la aprobación de operaciones de cobertura en los términos del presente numeral (x) podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo;

(viii) aprobar los Préstamos otorgados a las Sociedades Promovidas conforme a las Cláusulas 6.3 y 6.4 (f) del Contrato de Fideicomiso cuyo monto exceda del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, pero que sea inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital en la fecha de dicho Préstamo; en el entendido, que la aprobación de Préstamos a las Sociedades Promovidas en los términos del presente numeral (xi) podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica del Préstamo respectivo dentro del Memorándum de Inversión respectivo;

(ix) aprobar las Inversiones de Seguimiento que se realicen conforme a la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso que sean iguales o superiores al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero que sean menores al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital;

(x) autorizar cualquier modificación al esquema de penalidades previsto en la Cláusula 7.1(f) del Contrato de Fideicomiso;

(xi) aprobar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, o bien que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que cuando el Administrador tenga un Conflicto de Interés, esta facultad será ejercida exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, en el entendido, además, que no se considerará que una

operación representa un Conflicto de Interés cuando esta sea celebrada de conformidad con la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además que la presente aprobación será requerida independientemente de que se haya obtenido la aprobación de la Cláusula 4.1 (c) (iii) del Contrato de Fideicomiso; y

(xii) en general, instruir al Fiduciario que celebre cualquier contrato o que lleve a cabo cualquier acto que resulte necesario o conveniente a fin de resolver cualquier situación o conflicto no previsto en el Contrato de Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto de los Fines del Fideicomiso.

(o) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver respecto de los siguientes asuntos (la "Sesión Inicial"):

(i) discusión y, en su caso, designación del presidente y secretario del Comité Técnico;

(ii) discusión y, en su caso, aprobación de la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles en los términos del Contrato de Fideicomiso y su inscripción en el RNV;

(iii) discusión y, en su caso, aprobación de la inversión del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(iv) discusión y, en su caso, aprobación del mandato del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, los Términos y Condiciones de Administración y de los demás Documentos de la Emisión;

(v) discusión y, en su caso, instrucción al Fiduciario para que otorgue los poderes al Administrador a que hacen referencia los Términos y Condiciones de Administración;

(vi) discusión y, en su caso, aprobación del Calendario de Compromisos de Inversión;

(vii) informar el primer cálculo de la Reserva de Administración y de la Reserva de Gastos realizado por el Administrador en la Fecha de Emisión Inicial.

(p) Comités de auxilio del Comité Técnico. El Comité Técnico podrá establecer comités para el auxilio de sus facultades, en cuyo caso dichos comités deberán de estar integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán

presididos por un Miembro Independientes del Comité Técnico.

Terminación:

El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta la fecha en la que todos los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido desinvertidos y el producto de dicha desinversión haya sido distribuido por el Fiduciario a los Tenedores y al Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. La fecha en que el Contrato de Fideicomiso se dé por terminado será referida como la "Fecha de Terminación".

No obstante lo anterior, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo señalado en el inciso III del artículo 394 de la LGTOC.

El Fiduciario y el Fideicomitente, pondrán a disposición de la CNBV, de la BMV y de las autoridades gubernamentales e instituciones correspondientes, la información y documentación que establezca la legislación aplicable, incluyendo la información y documentación prevista por la LMV, la Circular Única y el Reglamento Interior de la BMV.

Conforme al presente Título, no existe obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal o intereses. La distribución de las ganancias o pérdidas se hará proporcionalmente al monto de las aportaciones, y que no podrá excluirse a uno o más Tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias o pérdidas asociadas a las Inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, siempre y cuando para el caso en que se hayan emitido bajo el mecanismo de Llamadas de capital, para la distribución de las ganancias asimismo el Tenedor de que se trate, haya atendido en tiempo y forma a estas. Indeval no estará obligado a efectuar distribución de recursos entre sus depositantes, si no recibe los recursos para tal efecto por parte del Fiduciario o del Representante Común.

No es necesario un número mínimo de inversionistas para que los Certificados sean listados en el listado correspondiente de la BMV ni para el mantenimiento de dicho listado.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, estarán sujetos a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el presente Título.

En términos y para los efectos del artículo 282 de la LMV, el Fiduciario, determina que el presente Título no lleve cupones adheridos, de forma tal que las constancias que expida el Indeval harán las veces de dichos cupones para todos los efectos legales.

El Fiduciario, el Representante Común y los Tenedores se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con los presentes Certificados Bursátiles, Acta de Emisión, Contrato de

Fideicomiso y Asambleas de Tenedores, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por cualquier causa.

El presente Título consta de 88 páginas, incluyendo la hoja de firmas, se expidió originalmente en la Ciudad de México, México, el 23 de diciembre de 2015, fue canjeado (i) el día 14 de julio de 2017, con motivo de la Primera Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles correspondientes a la primera Emisión Adicional; (ii) el día 23 de agosto de 2017, con motivo de la Segunda Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Segunda Emisión Adicional; (iii) el día 23 de noviembre de 2017, con motivo de la Tercera Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Tercera Emisión Adicional; (iv) el día 22 de marzo de 2018, con motivo de la Cuarta Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Cuarta Emisión Adicional; (v) el día 25 de octubre del 2018, es canjeado nuevamente, con motivo de la Quinta Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Quinta Emisión Adicional; (vi) el día 31 de diciembre del 2018, es canjeado nuevamente, con motivo de la Sexta Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Sexta Emisión Adicional; (vii) el día 26 de marzo del 2019, es canjeado nuevamente, con motivo de la Séptima Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Séptima Emisión Adicional. Este Título se mantendrá en depósito de Indeval; (viii) el día 24 de octubre del 2019, es canjeado nuevamente, con motivo de la Octava Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Octava Emisión Adicional; (ix) el día 11 de febrero del 2020, es canjeado nuevamente, con motivo de la Novena Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Novena Emisión Adicional; (x) el día 12 de marzo del 2020, es canjeado nuevamente, con motivo de la Décima Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Décima Emisión Adicional; y (xi) el día 14 de agosto del 2020, es canjeado nuevamente, con motivo de la Onceava Llamada de Capital de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Onceava Emisión Adicional. Este Título se mantendrá en depósito de Indeval. El presente Título se emite para su depósito en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles 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.

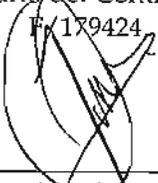
[Espacio dejado intencionalmente en blanco, siguen hojas de firmas]

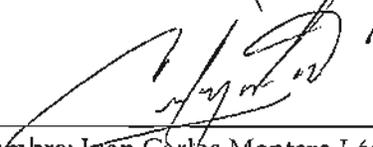


EL FIDUCIARIO

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No.

F/179424


Nombre: Nadia Olivia Uribe Uribe
Cargo: Delegada Fiduciaria


Nombre: Juan Carlos Montero López
Cargo: Delegado Fiduciario

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL TÍTULO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS SUSCRITO POR BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/179424. ESTOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ESTÁN INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES CON EL NÚMERO 0181-4.15-2020-025, DE CONFORMIDAD CON EL OFICIO DE AUTORIZACIÓN NÚMERO 153/12575/2020 DE FECHA 5 DE AGOSTO DE 2020 EXPEDIDO POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

REPRESENTANTE COMÚN
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero



Nombre: José Daniel Hernández Torres
Cargo: Apoderado

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL TÍTULO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS SUSCRITO POR BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/179424. ESTOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ESTÁN INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES CON EL NÚMERO 0181-4.15-2020-025, DE CONFORMIDAD CON EL OFICIO DE AUTORIZACIÓN NÚMERO 153/12575/2020 DE FECHA 5 DE AGOSTO DE 2020 EXPEDIDO POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

Anexo B

Opinión Legal expedida por el licenciado en derecho independiente a que hace referencia el artículo 87,
fracción II de la Ley del Mercado de Valores

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

LUIS J. CREEL LUJÁN †
SAMUEL GARCÍA-CUÉLLAR S. †

BERNARDO SEPÚLVEDA AMOR
CONSEJERO

CARLOS AIZA HADDAD
JEAN MICHEL ENRÍQUEZ DAHLHAUS
LUIS GERARDO GARCÍA SANTOS COY
GIOVANNI RAMÍREZ GARRIDO
SANTIAGO SEPÚLVEDA YTURBE
CARLOS DE ICAZA ANEIRO
CARLOS DEL RÍO SANTISO
LEONEL PEREZNIETO DEL PRADO
PEDRO VELASCO DE LA PEÑA
FRANCISCO MONTALVO GÓMEZ
EDUARDO GONZÁLEZ IRÍAS
CARLOS ZAMARRÓN ONTIVEROS
RODRIGO CASTELAZO DE LA FUENTE
JORGE MONTAÑO VALDÉS
FRANCISCO J. PENICHE BEGUERISSE

ALEJANDRO SANTOYO REYES
OMAR ZÚÑIGA ARROYO
MERCEDES HADDAD ARÁMBURO
MAURICIO SERRALDE RODRÍGUEZ
BEGOÑA CANCINO GARÍN
JORGE E. CORREA CERVERA
BADIR TREVIÑO-MOHAMED
HUMBERTO BOTTI ORIVE
LUIS IGNACIO VÁZQUEZ RUÍZ
CARLOS MENA LABARTHE
EDUARDO FLORES HERRERA
IKER I. ARRIOLA PEÑALOSA
JOSÉ IGNACIO SEGURA ALONSO
EMILIO AARÚN CORDERO
NARCISO CAMPOS CUEVAS

5 de agosto de 2020

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

Señoras y Señores:

Hacemos referencia a la solicitud de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, con clave de pizarra “VTX2CK15” emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital (los “Certificados Bursátiles”) a los que hace referencia el artículo 7 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la “Circular Única”) emitidos con motivo de la onceava emisión adicional (la “Emisión”) derivada de la onceava llamada de capital, por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el “Emisor” o “Banamex”), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso”), de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado con Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el “Administrador” o el “Fideicomitente”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores (el “Representante Común”). Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de otra forma en la presente opinión legal tendrán los significados que a los mismos se les asigna en el Apéndice “A” del Contrato de Fideicomiso.

Hemos actuado como asesores legales externos del Emisor en relación con la actualización de la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles y, en tal carácter, hemos revisado exclusivamente la documentación e información proporcionada por el Emisor que se señala más adelante con el fin de rendir una opinión al respecto para los efectos previstos en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores así como la fracción II del artículo 14 de la Circular Única. En consecuencia, el alcance de esta opinión se limita exclusivamente a la validez y exigibilidad bajo dicha ley de los actos a que más adelante nos referimos.

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

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

A. Copias certificadas de las escrituras públicas que se describen en el Anexo 1 en las que constan el acta constitutiva y los estatutos sociales del Emisor así como los poderes otorgados a sus delegados fiduciarios para suscribir en nombre y representación del Emisor, la solicitud de actualización de inscripción (la "Solicitud") en el RNV ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), y el Título.

B. Copias certificadas de las escrituras públicas que se describen en el Anexo 2 en las que constan el acta constitutiva y los estatutos sociales del Representante Común, así como los poderes otorgados a sus representantes legales para suscribir en nombre y representación del Representante Común, el Título.

C. Copia certificada de la escritura pública que se describe en el Anexo 3 en la que consta el acta constitutiva, los estatutos sociales del Administrador, así como los poderes otorgados a su apoderado para suscribir en nombre y representación del Administrador de manera individual, la instrucción dirigida al Emisor para que lleve a cabo la onceava llamada de capital.

D. El proyecto de Título que ampara los Certificados Bursátiles (el "Título") que sustituirá al título originalmente suscrito por el Emisor y el Representante Común, mismo se adjunta a la presente como Anexo 4.

E. El Contrato de Fideicomiso número F/179424.

F. Las instrucciones enviadas por el Administrador de fecha 15 de julio de 2020 y 5 de agosto del 2020, con el objetivo de instruir al Emisor de llevar a cabo la Emisión de Certificados Bursátiles (las "Instrucciones").

G. La instrucción enviada por el Administrador de fecha 5 de mayo de 2020 (la "Instrucción de Devolución"), con el objetivo de instruir al Emisor de llevar a cabo la devolución de parte del monto obtenido en virtud de la décima llamada de capital.

Nos referimos a los documentos que se describen en los incisos A. a G. anteriores como los "Documentos de la Opinión".

En nuestra revisión de los Documentos de la Opinión, hemos asumido, sin verificación alguna, que (i) los documentos que nos fueron entregados como copias certificadas son copias fieles de su original; (ii) a la fecha de la presente opinión, el Emisor, el Representante Común y el Administrador no han modificado los estatutos sociales que se describen en las escrituras públicas descritas en el Anexo 1, Anexo 2 y Anexo 3 ni han revocado, limitado o modificado en forma alguna los poderes que se describen en dichas escrituras públicas; y (iii) las declaraciones y cualquier otra cuestión de hecho contenida en los Documentos de la Opinión son verdaderas y exactas en todos sus aspectos de importancia.

Sujeto a las asunciones, calificaciones y limitaciones que aquí se describen, con base exclusivamente en nuestra revisión de los Documentos de la Opinión, somos de la opinión que:

1. Banamex, quien actúa como Emisor, es una sociedad anónima legalmente constituida y existente conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito.

2. El Representante Común es una sociedad anónima de capital variable legalmente constituida y existente conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y de conformidad con la Ley del Mercado de Valores.

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

3. Las Instrucciones emitidas por el apoderado del Administrador han sido válidamente suscritas de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y quien las suscribe se encuentra facultado para tal efecto.
4. La Instrucción de Devolución emitida por el apoderado del Administrador ha sido válidamente suscrita de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y quien la suscribe se encuentra facultado para tal efecto.
5. El Contrato de Fideicomiso es un contrato válido y exigible en sus términos para las partes que lo celebraron de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
6. El proyecto de Título, una vez que sea suscrito por los representantes legales autorizados por el Emisor y el Representante Común, habrá sido válidamente emitido por el Emisor y será exigible exclusivamente en contra del Patrimonio del Fideicomiso en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
7. Con base exclusivamente en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 1, las personas descritas en dicho anexo cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir la Solicitud y el Título en nombre del Emisor, mismos que deberán ejercer de manera mancomunada.
8. Con base exclusivamente en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 2, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Juan Manuel Lara Escobar y José Daniel Hernández Torres, cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir el Título en nombre del Representante Común, mismos que podrán ejercer de manera individual.
9. Con base exclusivamente en nuestra revisión del documento descrito en el Anexo 3, Adrián Aguilera Pineda cuenta con los poderes y facultades suficientes para suscribir de manera individual las Instrucciones para que el Emisor lleve a cabo la onceava llamada de capital.

Las opiniones descritas anteriormente se encuentran sujetas a los siguientes comentarios y calificaciones:

- I. De conformidad con la legislación mexicana, el cumplimiento de contratos y obligaciones podrá estar limitado por concurso mercantil, quiebra, suspensión de pagos, insolvencia, disolución, liquidación, o por disposiciones de carácter fiscal o laboral, y demás disposiciones y procedimientos aplicables en materia de concurso mercantil o fraude de acreedores, así como por disposiciones de orden público.
- II. En el caso de cualquier procedimiento de concurso mercantil iniciado en México de conformidad con la legislación aplicable, las demandas laborales, demandas de autoridades fiscales para el pago de impuestos no pagados, demandas de acreedores preferentes hasta el monto de su respectiva garantía, costos de litigios, honorarios y gastos del conciliador, síndico y visitador, cuotas de seguridad social, cuotas del Instituto para el Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, y cuotas del Sistema de Ahorro para el Retiro tendrán prioridad y prelación sobre las reclamaciones de cualquier acreedor.

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

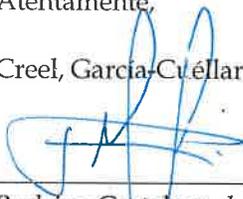
La presente opinión se emite única y exclusivamente con base en las leyes de México en vigor en la fecha de la misma.

Esta opinión se emite a esa Comisión exclusivamente para los efectos previstos en el artículo 87 fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, así como el artículo 14, fracción II de la Circular Única.

Esta opinión se emite únicamente con base en hechos a la fecha de la misma, y en este acto nos deslindamos de cualquier obligación o responsabilidad de actualizar o modificar la opinión o de informarles de cualquier cambio de hechos o circunstancias, incluyendo sin limitación alguna, reformas de ley o hechos aplicables al Emisor, que tengan verificativo en cualquier tiempo posterior a la fecha de la presente opinión.

Atentamente,

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.



Rodrigo Castelazo de la Fuente
Socia Responsable

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

Anexo 1 Escrituras del Emisor

- I. Escritura Constitutiva. Copia certificada de la escritura pública número 70,558 de fecha 5 de mayo de 2014, otorgada ante el licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 65,126, en la que consta que el Emisor es una sociedad anónima, debidamente constituida conforme a las leyes de México y debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como una institución de banca múltiple y prestar servicios fiduciarios.
- II. Estatutos Sociales. Copia certificada de la escritura pública 74,522 de fecha 18 de agosto de 2015, otorgada ante el licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 65,126, en la que constan los estatutos sociales vigentes del Emisor.
- III. Poderes. Copia certificada de (i) la escritura pública 76,768, de fecha 19 de mayo de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65126* de fecha 7 de julio de 2016;(ii) la escritura pública 72,648, de fecha 17 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65126* de fecha 3 de febrero de 2015, (iii) la escritura pública 73,789, de fecha 2 de junio de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65126* de fecha 10 de junio de 2015, (iv) la escritura pública 79,945, de fecha 24 de mayo de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65126* de fecha 13 de junio de 2017; (v) la escritura pública 67,389, de fecha 19 de febrero de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65126* de fecha 21 de marzo de 2013; (vi) la escritura pública 84,930, de fecha 9 de octubre de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65126* de fecha 23 de octubre de 2018; y (vi) la escritura pública 87,162 de fecha 23 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público 1 de la Ciudad de México en donde constan las facultades de los señores Ulises Reyes López, José Guillermo Sánchez García, Fabiola Alejandra Cinta Narváez, Juan Didier Martínez Sánchez, Jaime Rogelio Ruíz Martínez, Maureen Stephanie Crawford Garza, Karla Estela Romero Díaz, Gustavo Gabriel Espada, Carlos Alberto Ruíz González, Laura Berenice Pereda Díaz, Miguel Alberto Hernández Martínez de Escobar; Juan Carlos Montero López, Nadia Olivia Uribe Uribe y Susana Belén Heredia Barajas, como delegados fiduciarios del Emisor, incluyendo poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito.

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

Anexo 2

Escrituras del Representante Común

- I. Escritura Constitutiva. Copia certificada de la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Notario Público número 140 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México con el folio mercantil número 686, donde consta el acta constitutiva del Representante Común.
- II. Estatutos Sociales. Copia certificada de la escritura pública número 37,716, de fecha 9 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, Notario Público número 83 de la Ciudad de México, en la que constan los estatutos sociales del Representante Común.
- III. Poderes. Copia certificada de la escritura pública 42,858, de fecha 1 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, notario público número 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público 83 de la Ciudad de México, en donde constan las facultades de, entre otros, José Luis Urrea Saucedo, Juan Manuel Lara Escobar, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez y José Daniel Hernández Torres, para actuar de manera individual como apoderados del Representante Común, incluyendo poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito.

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

Anexo 3

Constitutiva, Estatutos Sociales y Poderes del Administrador

I Constitutiva, Estatutos Sociales y Poderes. Copia certificada de la escritura pública 53,600 de fecha 28 de marzo de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Soberón Mainero, titular de la notaría pública número 181 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México); en donde constan las facultades de Adrian Aguilera Pineda como apoderado del Administrador, incluyendo poderes para actos de administración.

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

Anexo 4
Proyecto de Título

Instrucción del Administrador al Fiduciario para llevar a cabo la Onceava Llamada de Capital

Ciudad de México, a 5 de agosto de 2020

**BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A.,
INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO
BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA**

Avenida Revolución número 1267, Piso 11, Colonia los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón,
C.P. 01010, Ciudad de México, México.

Atención: Jesus Manzano / instruyefd@citibanamex.com

Asunto: Fideicomiso F/179424 Certificados Bursátiles
Fiduciarios "VTX2CK15"

Estimados Señores,

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 de fecha 15 de diciembre de 2015 (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado entre Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el "Administrador" o el "Fideicomitente"), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario (el "Fiduciario") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos expresamente en la presente, serán utilizados tal como se les define en el Contrato de Fideicomiso.

Por medio de la presente y de conformidad con la Cláusula 2.4 inciso (f) y la Cláusula 7.1 inciso (a) y (b) del Contrato de Fideicomiso, el Administrador instruye al Fiduciario a que lleve a cabo la onceava Llamada de Capital en los siguientes términos:

Fecha de Emisión Adicional:	14 de agosto del 2020.
Número de Llamada de Capital:	Onceava.
Fecha de Inicio de la Onceava Llamada de Capital:	21 de julio del 2020
Fecha Ex-Derecho:	6 de agosto del 2020
Fecha de Registro:	10 de agosto del 2020
Fecha Límite de Suscripción:	12 de agosto del 2020
Fecha de Canje del Título en Indeaval:	14 de agosto del 2020
Monto de la Onceava Emisión Adicional:	\$35,405,000.00 (treinta y cinco millones cuatrocientos cinco mil Pesos 00/100 M.N.).
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Onceava Emisión Adicional:	0.12031254123072
Número de Certificados correspondientes a la Onceava Emisión Adicional:	725,094,400 (setecientos veinticinco millones noventa y cuatro mil cuatrocientos) Certificados

**Precio de Suscripción de los Certificados
conforme a la Onceava Emisión Adicional:**

\$0.048828125 (cero Pesos
048828125/1000000000 M.N.).
por Certificado.

**Destino de los Recursos de la Onceava Emisión
Adicional:**

Capitalización de Sociedad
Promovida del Fideicomiso.

[Espacio en blanco intencionalmente]

Asimismo, de conformidad con la Cláusula 7.1, inciso (b) del Contrato de Fideicomiso, el Administrador en este acto instruye al Fiduciario a publicar en Emisnet el Aviso de Llamada de Capital que se adjunta como Anexo 1, en la fecha indicada en la presente instrucción, y posteriormente cada 2 (dos) Días Hábiles a partir de su primera publicación hasta la Fecha Límite de Suscripción.

Finalmente, en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, se instruye al Fiduciario para que realice, de la Cuenta General, la siguiente transferencia:

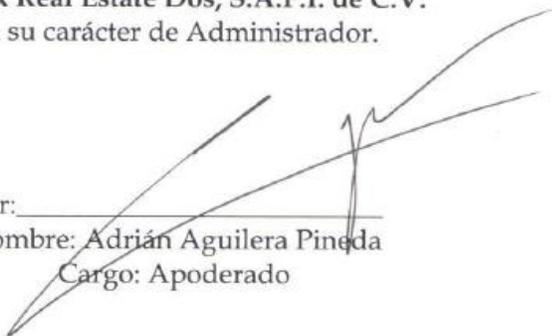
Honorarios Estudio y Trámite. A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores por concepto de pago de derechos de estudio y trámite en relación con la onceava llamada de capital de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo con clave de pizarra "VTX2CK15", la cantidad de MXN\$24,031.00 (veinticuatro mil treinta y un pesos 00/100 M.N.) a través del Sistema para la Consulta de Pagos y Adeudos de Derechos por Internet (SCPADI).

En este acto, se libera al Fiduciario de toda responsabilidad derivada del cumplimiento de la presente instrucción, en virtud de que actuará de conformidad con los Fines del Fideicomiso y conforme se le ha instruido expresamente en este acto.

Atentamente,

Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.
en su carácter de Administrador.

Por: _____
Nombre: Adrián Aguilera Pineda
Cargo: Apoderado



Anexo 1
Aviso de Llamada de Capital

AVISO DE LLAMADA DE CAPITAL

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS "VTX2CK15"



Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.



Banco Nacional de México, S.A., integrante
del Grupo Financiero Banamex, División
Fiduciaria
FIDUCIARIO

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el "Administrador" o el "Fideicomitente"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en virtud del cual se realizó la emisión inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sin expresión de valor nominal, bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (los "Certificados").

De conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo una onceava llamada de capital (la "Onceava Llamada de Capital") en virtud de la cual realizará una onceava emisión adicional de hasta 725,094,400 (setecientos veinticinco millones noventa y cuatro mil cuatrocientos) Certificados, por un monto total de hasta \$35,405,000.00 (treinta y cinco millones cuatrocientos cinco mil de pesos 00/100 M.N.), (la "Onceava Emisión Adicional") con la finalidad de destinar los fondos obtenidos en la capitalización de Sociedad Promovida del Fideicomiso.

En virtud de lo anterior, se informa al público inversionista las características de la Onceava Emisión Adicional:

Fecha de Emisión Adicional:	14 de agosto de 2020
Número de Llamada de Capital:	Onceava
Fecha de inicio de la Onceava Llamada de Capital:	21 de julio de 2020
Fecha Ex-Derecho:	6 de agosto del 2020
Fecha de Registro:	10 de agosto del 2020
Fecha Límite de Suscripción:	12 de agosto del 2020
Fecha de Liquidación de los Certificados:	14 de agosto del 2020
Monto de la Onceava Emisión Adicional:	\$35,405,000.00 (treinta y cinco millones cuatrocientos cinco mil de pesos 00/100 M.N.).
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Onceava Emisión Adicional:	0.12031254123072
Número de Certificados correspondientes a la Onceava Emisión Adicional:	725,094,400 (setecientos veinticinco millones noventa y cuatro mil cuatrocientos) Certificados.
Precio de Suscripción de los Certificados conforme a la Onceava Emisión Adicional:	\$0.048828125 (cero Pesos 048828125/100000000 M.N.). por Certificado.
Total de Certificados que estarán en Circulación al terminar la Onceava Llamada de Capital (considerando la Emisión Inicial,	Hasta 6,751,850,984 (seis mil setecientos cincuenta y un

la Primera Llamada de Capital, la Segunda Llamada de Capital, la Tercera Llamada de Capital, la Cuarta Llamada de Capital, la Quinta Llamada de Capital, la Sexta Llamada de Capital, la Séptima Llamada de Capital, la Octava Llamada de Capital, la Novena Llamada de Capital, la Décima Llamada de Capital y la Onceava Llamada de Capital)	millones ochocientos cincuenta mil novecientos ochenta y cuatro) Certificados.
Monto total que será emitido al terminar la Onceava Llamada de Capital (considerando la Emisión Inicial, la Primera Llamada de Capital, la Segunda Llamada de Capital, la Tercera Llamada de Capital, la Cuarta Llamada de Capital, la Quinta Llamada de Capital, la Sexta Llamada de Capital, la Séptima Llamada de Capital, la Octava Llamada de Capital, la Novena Llamada de Capital, la Décima Llamada de Capital y la Onceava Llamada de Capital.)	Hasta \$1,775,628,892.72 (mil setecientos setenta y cinco millones seiscientos veintiocho mil ochocientos noventa y dos pesos 74/100 M.N.). ¹
Destino de los Recursos de la Onceava Emisión Adicional:	Capitalización de Sociedad Promovida del Fideicomiso.

RESUMEN DE LAS MEDIDAS A ADOPTARSE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LOS TENEDORES RESPECTO DE LA ONCEAVA EMISIÓN ADICIONAL

Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en la Onceava Emisión Adicional conforme a la presente Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Onceava Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Onceava Emisión Adicional respectiva disminuirá después de dicha Onceava Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Onceava Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Onceava Emisión Adicional. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a la presente Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

(i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;

(ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

¹ El día 11 de mayo de 2020 se devolvió a los Tenedores de los Certificados la cantidad de \$335,228,379.52 (trescientos treinta y cinco millones doscientos veintiocho mil trescientos setenta y nueve Pesos 52/100), misma que corresponde a los recursos obtenidos en virtud de la Décima Llamada de Capital; en el entendido, que, en términos de lo dispuesto en la Sección 7.1 (s) del Contrato de Fideicomiso: (i) dicha cantidad no será considerada como parte del Monto Total Invertido para efectos de calcular las Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) dicha cantidad no será considerada como parte de las contribuciones de los Tenedores para efectos de calcular el Compromiso Restante de los Tenedores.

(iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base al número de Certificados en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico;

(iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en cada Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y

(v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor.

Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiese llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable y el Contrato de Fideicomiso.

Anexo D

Carta Independencia emitida por el licenciado de derecho independiente que emite la opinión legal

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

LUIS J. CREEL LUJÁN †
SAMUEL GARCÍA-CUÉLLAR S. †

BERNARDO SEPÚLVEDA AMOR
CONSEJERO

CARLOS AIZA HADDAD
JEAN MICHEL ENRÍQUEZ DAHLHAUS
LUIS GERARDO GARCÍA SANTOS COY
GIOVANNI RAMÍREZ GARRIDO
SANTIAGO SEPÚLVEDA YTURBE
CARLOS DE ICAZA ANEIROS
CARLOS DEL RÍO SANTISO
LEONEL PEREZNIETO DEL PRADO
PEDRO VELASCO DE LA PEÑA
FRANCISCO MONTALVO GÓMEZ
EDUARDO GONZÁLEZ IRÍAS
CARLOS ZAMARRÓN ONTIVEROS
RODRIGO CASTELAZO DE LA FUENTE
JORGE MONTAÑO VALDÉS
FRANCISCO J. PENICHE BEGUERISSE

ALEJANDRO SANTOYO REYES
OMAR ZÚÑIGA ARROYO
MERCEDES HADDAD ARÁMBURO
MAURICIO SERRALDE RODRÍGUEZ
BEGOÑA CANCINO GARÍN
JORGE E. CORREA CERVERA
BADIR TREVIÑO-MOHAMED
HUMBERTO BOTTI ORIVE
LUIS IGNACIO VÁZQUEZ RUÍZ
CARLOS MENA LABARTHE
EDUARDO FLORES HERRERA
IKER I. ARRIOLA PEÑALOSA
JOSÉ IGNACIO SEGURA ALONSO
EMILIO AARÚN CORDERO
NARCISO CAMPOS CUEVAS

Teléfono Directo: (52) (55) 4748-0663
e-mail: rodrigo.castelazo@creel.mx

4 de agosto de 2020

**Banco Nacional de México, S.A., integrante del
Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria**
en su carácter de fiduciario del Contrato de
Fideicomiso Irrevocable número F/179424

Señoras y Señores:

El suscrito, quien rinde la opinión legal independiente a la que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la "Opinión Legal"), respecto de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo el mecanismo de llamadas de capital emitidos mediante la onceava emisión adicional con motivo de la onceava llamada de capital por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Emisor"), en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo) de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado con Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el "Vertex"); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común; y atento a lo dispuesto en el artículo 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que:

- (i) otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia respecto del Emisor y Vertex;

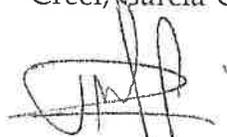
CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

- 2 -

- (ii) me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar la Opinión Legal y a proporcionarlos a la Comisión; y
- (iii) otorgo mi consentimiento a efecto de que el Emisor incluya la Opinión Legal dentro del aviso con fines informativos correspondiente, así como cualquier otra información legal cuya fuente provenga exclusivamente de la mencionada Opinión Legal; en el entendido, de que previamente a su inclusión, dicha información sea verificada por quien suscribe.

Atentamente,

Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez



Rodrigo Castelazo de la Fuente
Socio Responsable

Sin Anexos

CREEL.MX

TORRE VIRREYES
PEDREGAL 24, PISO 24
COL. MOLINO DEL REY
CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO 11040
+52 (55) 4748 0600

CORPORATIVO EQUUS
RICARDO MARGAIN ZOZAYA 335, TORRE 2, PISO 22
COL. VALLE DEL CAMPESTRE,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L., MEXICO 66265
+52 (81) 8363 4221