

AVISO CON FINES INFORMATIVOS



UPSITE MÉXICO, S.A.P.I. DE C.V.

BANCO ACTINVER, S.A.,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO ACTINVER,  
DIVISIÓN FIDUCIARIA.

OPERADORA UPSITE, S.A.P.I.  
DE C.V.

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

ADMINISTRADOR

AVISO CON FINES INFORMATIVOS RESPECTO A LA ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES (“RNV”), DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “FIBRAUP 18”, NO AMORTIZABLES, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL (LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES” O “CBFIS”), EMITIDOS POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO” O “EMISOR”) CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 3218, DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2018 (SEGÚN EL MISMO HA SIDO MODIFICADO MEDIANTE CIERTO CONVENIO MODIFICATORIO Y DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN DE FECHA 6 DE AGOSTO DE 2025, Y SEGÚN SEA MODIFICADO, ADICIONADO O MODIFICADO Y REEXPRESADO DE TIEMPO EN TIEMPO, EL “CONTRATO DE FIDEICOMISO” Y EL FIDEICOMISO CONSTITUIDO AL AMPARO DEL MISMO, EL “FIDEICOMISO”), CON MOTIVO DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS MEDIANTE ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES CELEBRADA CON FECHA 19 DE MARZO DE 2025, POR VIRTUD DE LA CUAL SE APROBÓ, ENTRE OTROS ASUNTOS, LLEVAR ACABO LA CANCELACIÓN DE 2’812,868 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO) CBFIS RECOMPRADOS MEDIANTE CIERTO PROGRAMA DE RECOMPRA EJECUTADO DURANTE EL EJERCICIO 2024; ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN AL TÍTULO QUE AMPARA LOS CBFIS ACTUALMENTE DEPOSITADO EN S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (“INDEVAL”) PARA REFLEJAR LA REDUCCIÓN DEL NÚMERO DE CBFIS AMPARADO POR DICHO TÍTULO, EL CONVENIO MODIFICATORIO Y DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN DE FECHA 6 DE AGOSTO DE 2025 (EL “CONVENIO DE SUSTITUCIÓN”), CELEBRADO POR EL FIDUCIARIO, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, UPSITE MÉXICO, S.A.P.I. DE C.V. (EL “FIDEICOMITENTE”) EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE, CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUALMENTE, BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MULTIVA, EL “REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO”), EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO Y ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. (EL “REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO”), EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO, CON LA COMPARECENCIA DE OPERADORA UPSITE, S.A.P.I. DE C.V., (EL “ADMINISTRADOR”), EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR, CELEBRADO DE CONFORMIDAD CON LOS ACUERDOS ADOPTADOS MEDIANTE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES CELEBRADA CON FECHA 23 DE JULIO DE 2025.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Aviso tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

Por medio del presente se informa que con fecha 19 de marzo de 2025, los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación adoptaron una Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores (la “Asamblea Anual de Tenedores”), en razón de haberse reunido el quórum establecido en el Contrato de Fideicomiso, en virtud de que se encontraban representados el 78.96% (setenta y ocho punto noventa y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en Asamblea, por virtud de la cual, entre otros asuntos, se aprobó: (i) llevar a cabo la cancelación de 2’812,868 (dos millones ochocientos doce mil ochocientos sesenta y ocho) CBFIs emitidos por el Emisor, y recomprados mediante cierto programa de recompra ejecutado durante el ejercicio 2024, (ii) la modificación al Título que ampara los CBFIs actualmente depositado en S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Ineval”) para reflejar la reducción del número de CBFIs amparado por dicho Título en un total de 131’689,208 (ciento treinta y un millones seiscientos ochenta y nueve mil doscientos ocho) CBFIs, y (iii) instruir al Fiduciario y al Representante Común para que realicen todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes; así como para celebrar, firmar y entregar todos aquellos documentos que resulten necesarios. Por lo anterior, se realizó la cancelación de 2’812,868 (dos millones ochocientos doce mil ochocientos sesenta y ocho) de Certificados Bursátiles, que fueron recomprados en el mercado secundario conforme a los acuerdos adoptados por (i) el Comité Técnico, mediante sesión celebrada el 25 de octubre de 2023, en la cual, entre otros puntos, se resolvió que los CBFIs que fueran adquiridos se mantuvieran en tesorería para su eventual recolocación dentro de un plazo máximo de un año contado a partir de la fecha de adquisición, en el entendido de que, en caso de no ser recolocados dentro de dicho plazo, dichos CBFIs deberán ser cancelados, conforme a lo previsto en la Cláusula V, Sección 5.02, numeral 27, y la Cláusula VI, Sección 6.05, numeral X del Contrato de Fideicomiso, (ii) la Asamblea de Tenedores el 9 de noviembre de 2023 (la “Asamblea de Recompra”), conforme a lo dispuesto en la Cláusula V, Sección 5.02, numeral 27 del Contrato de Fideicomiso, y cuya cancelación se aprobó mediante la Asamblea Anual de Tenedores.

Como consecuencia de la cancelación de 2’812,868 (dos millones ochocientos doce mil ochocientos sesenta y ocho) de CBFIs, los cuales fueron recomprados por el Fiduciario durante el ejercicio 2024, actualmente se encuentran en circulación un total de 131’689,208 (ciento treinta y un millones seiscientos ochenta y nueve mil doscientos ocho) CBFIs, de los cuales 53’444,497 (cincuenta y tres millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos noventa y siete) se encuentran en circulación y 78’244,711 (setenta y ocho millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos once) permanecen en tesorería.

Adicionalmente, se informa que, con fecha 23 de julio de 2025, los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación adoptaron una Asamblea General Extraordinaria de Tenedores (la “Asamblea de Sustitución”, y en conjunto con la Asamblea Anual de Tenedores, las “Asambleas de Tenedores”), en razón de haberse reunido el quórum establecido en el Contrato de Fideicomiso, en virtud de que se encontraban representados el 85.78% (ochenta y cinco punto setenta y ocho por ciento) de los Certificados Bursátiles en Asamblea, por virtud de la cual, entre otros asuntos, se aprobó: (i) la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décimo Sexta, inciso 16.05, y la Cláusula Décimo Octava, inciso 18.01, fracción (f) del Contrato de Fideicomiso (la “Sustitución de Representante Común”), (ii) la delegación al Administrador, en su carácter de administrador del Contrato de Fideicomiso de la facultad para designar a otra institución bancaria mexicana como representante común sustituto de entre las instituciones previamente evaluadas como alternativas: (1) Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; (2) Masari Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; (3) Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria; o (4) Bankaool, S.A., Institución de Banca Múltiple, y (iii) autorizar al Administrador y al Fiduciario la celebración de los documentos, convenios, contratos, modificaciones y/o cualquier otro acto necesario y/o convenientes para implementar la Sustitución de Representante Común.

Derivado de la facultad otorgada al Administrador en virtud de la Asamblea de Sustitución, con fecha 6 de agosto de 2025, mediante la celebración del Convenio de Sustitución, el Administrador designó al Representante Común Sustituto, como representante común sustituto del Contrato de Fideicomiso, acordándose que, a partir de la celebración del Convenio de Sustitución, cualquier referencia hecha a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), se entenderá hecha al Representante Común Sustituto, como representante común del Contrato de Fideicomiso.

Se informa que como resultado de la escisión de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, mediante la cual

se constituyó Albatros Transitoria, S.A. de C.V., y de la posterior fusión de esta última con Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (“Banco Multiva”), en su carácter de sociedad fusionante y subsistente, el negocio fiduciario que anteriormente pertenecía a CIBanco se transmitió a Banco Multiva, quien, a la fecha del presente Aviso, actúa como su causahabiente.

**ASIMISMO, SE INFORMA QUE SALVO POR LA CANCELACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES Y LA SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN QUE SE DESCRIBEN EN EL PRESENTE AVISO CON FINES INFORMATIVOS CON MOTIVO DE LOS ACUERDOS APROBADOS EN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES DE FECHAS 19 DE MARZO DE 2025 Y 23 DE JULIO DE 2025, LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SEÑALADAS EN EL PROSPECTO, A LA FECHA DE PUBLICACIÓN DEL PRESENTE AVISO, CONTINUAN SIENDO LAS MISMAS, EN ESTE SENTIDO A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:**

### **CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIS**

<b>Fiduciario Emisor:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 3218, de fecha 12 de junio de 2018, según el mismo ha sido modificado mediante el Convenio de Sustitución de fecha 6 de agosto de 2025.
<b>Fideicomitente:</b>	Upsite México, S.A.P.I. de C.V.
<b>Administrador:</b>	Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores de los CBFIS.
<b>Monto Total de la Oferta Pública Restringida:</b>	MXN \$554'630,333.00 (quinientos cincuenta y cuatro millones seiscientos treinta mil trescientos treinta y tres pesos 00/100 M.N.)
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal.
<b>Número de CBFIS inscritos en el RNV previo a la cancelación:</b>	134'502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIS inscritos en el RNV.
<b>Número de CBFIS inscritos en el RNV dando efectos a la cancelación:</b>	131'689,208 (ciento treinta y un millones seiscientos ochenta y nueve mil doscientos ocho) CBFIS inscritos en el RNV.
<b>Número de CBFIS materia de la Oferta Pública Restringida:</b>	14'990,009 (catorce millones novecientos noventa mil nueve) CBFIS colocados entre los posibles adquirentes, bajo la modalidad de colocación restringida.
<b>Número de CBFIS de la contraprestación para los Propietarios Iniciales:</b>	17'409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIS se reservarán para los Propietarios que aportarán los inmuebles en el Portafolio de Oportunidades de Inversión. Estos CBFIS se aportarán a un Fideicomiso Puente con el fin

de que sean transferidos a los Propietarios una vez que se formalice la transmisión de propiedad de dichos inmuebles a favor de Fibra Upsite.

<b>Número de CBFIs en circulación previo a la Cancelación:</b>	134,502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs. En el entendido que, 78'244,711 (setenta y ocho millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos once) CBFIs permanecían en tesorería.
<b>Número de CBFIs en circulación dando efectos a la cancelación:</b>	53'444,497 (cincuenta y tres millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos noventa y siete) CBFIs. En el entendido que, 78'244,711 (setenta y ocho millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos once) CBFIs permanecen en tesorería.
<b>Clave de Pizarra:</b>	“FIBRAUP 18”
<b>Fecha de la Oferta Pública Inicial:</b>	20 de junio de 2018.
<b>Fecha de Registro de la Oferta Pública Inicial en la BMV:</b>	21 de junio de 2018.
<b>Fecha de Liquidación de la Oferta Pública Inicial:</b>	25 de junio de 2018.
<b>Mecanismo de la Oferta:</b>	La oferta de los CBFIs se realizó través de la construcción del libro mediante asignación discrecional.
<b>Denominación:</b>	Los Certificados Bursátiles están denominados en pesos.
<b>Depositario:</b>	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Representante Común:</b>	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Aviso, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. Por lo que, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación presentada corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el Intermediario Colocador o la Bolsa de Valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o la bondad de los valores.

Los CBFIs emitidos al amparo de la Oferta Pública Inicial se encuentran inscritos en el RNV con el número 3265-1.81-2018-004, y se encuentran listados en el listado correspondiente en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Dichos CBFIs fueron emitidos al amparo del oficio de autorización No. 153/11905/2018, de fecha 19 de junio de 2018, emitido por la CNBV.

La primera actualización a la inscripción en el RNV de los CBFIs identificados con clave de pizarra “FIBRAUP 18” fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para que puedan ser adquiridos por cualquier clase de inversionistas, mediante oficio número 153/3029/2024, de fecha 17 de enero de 2024.

La actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs identificados con clave de pizarra “FIBRAUP 18”, con motivo de (i) la cancelación de 2’812,868 (dos millones ochocientos doce mil ochocientos sesenta y ocho) CBFIs que fueron recomprados en el mercado secundario durante el ejercicio 2024, conforme al programa de recompra aprobado por la Asamblea de Recompra celebrada el 9 de noviembre de 2023, y (ii) la Sustitución de Representante Común, aprobada en virtud de la Asamblea de Sustitución celebrada el 23 de julio de 2025, fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/1742/2025, de fecha 14 de octubre de 2025. Derivado de dicha actualización de la inscripción, los Certificados Bursátiles que se describen en el presente Aviso se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3265-1.81-2025-047.

Ciudad de México, a 23 de octubre de 2025.

Autorización de la actualización de inscripción  
en el Registro Nacional de Valores y autorización  
para su publicación emitida por CNBV  
mediante oficio número 153/1742/2025, de fecha 14 de octubre de 2025.

Se adjunta como anexo a este Aviso, copias de los documentos siguientes: (i) Acta de la Asamblea de Recompra, de fecha 9 de noviembre de 2023, (ii) la sesión del Comité Técnico de fecha 25 de octubre de 2023, (iii) Acta de la Asamblea Anual de Tenedores, de fecha 19 de marzo de 2025; (iv) Acta de Asamblea de Sustitución, de fecha 23 de julio de 2025, (v) Convenio de Sustitución de fecha 6 de agosto de 2025; (vi) Título que documenta los Certificados Bursátiles; (vii) Opinión legal a que se refiere el Artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores emitida por el Asesor Legal Independiente; y (viii) Carta de Independencia del Asesor Legal Independiente.

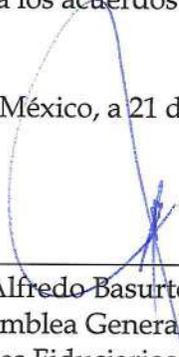
(i) Acta de la Asamblea de Recompra.



**CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FIBRAUP 18" (LA "ASAMBLEA DE TENEDORES"), EMITIDOS POR BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISION FIDUCIARIA , ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "3218"; Y CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES; CELEBRADA CON FECHA 9 DE NOVIEMBRE DE 2023.**

El suscrito, Presidente de la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FIBRAUP 18", de fecha 9 de noviembre de 2023, hace constar y certifica que la copia adjunta del Acta de Asamblea de Tenedores que consta de diecisiete páginas por uno de sus lados, es una copia fiel del original y dicha acta refleja los acuerdos alcanzados en dicha Asamblea.

Ciudad de México, a 21 de noviembre de 2023

  
Alfredo Basurto Dorantes

Presidente de la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores  
de Certificados Bursátiles Fiduciarios de fecha 9 de noviembre de 2023

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FIBRAUP 18" EMITIDOS POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "3218" Y CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES.**

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 9 de noviembre de 2023, en el domicilio de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, ubicado en Plaza Campos Elíseos No 1, Calzada Mariano Escobedo 595, Piso 13, Col. Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; C.P. 11580, Ciudad de México, México, se reunieron los tenedores (en adelante, los "Tenedores") de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FIBRAUP 18" (los "CBFIs") emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración "3218" (el "Fideicomiso") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores (el "Representante Común"), con el objeto de celebrar una Asamblea General Extraordinaria de Tenedores ("Asamblea") a la que fueron previa y oportunamente convocados en virtud de la convocatoria publicada el 27 de octubre de 2023 a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("EMISNET") a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y en la misma fecha en el periódico "El Economista", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 bis 1, 68 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, y en atención a lo establecido en la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción c) del Fideicomiso.

Los términos definidos en el Fideicomiso se utilizan con el mismo significado en esta acta, a menos que otro significado se les asigne en la misma.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, la Asamblea fue presidida por el Lic. Alfredo Basurto Dorantes, en nombre y representación del Representante Común (el "Presidente"), el cual designó como Secretario y escrutador de la Asamblea a la Lic. Lileni Zarate Ramírez (la "Secretaria" y/o "la "Escrutadora").

Acto seguido, la "Escrutadora" después de haber aceptado el cargo conferido y haber protestado su fiel y legal desempeño, llevó a cabo un recuento de los CBFIs presentes o representados en esta Asamblea, previo examen de: (i) las tarjetas de admisión emitidas por el Representante Común a los Tenedores con anterioridad a esta fecha en términos del artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (las "Tarjetas de Admisión"); (ii) las constancias de depósito emitidas por S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (las "Constancias de Depósito"); (iii) los listados de Tenedores expedidos por las correspondientes casas de bolsa (los "Listados de Tenedores"); y (iv) los poderes o cartas poder exhibidos por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación en términos del artículo 49, fracción III de la Ley del Mercado de Valores (los "Poderes" y/o las "Cartas Poder").

Enseguida, la “Escrutadora” hizo constar que se encontraban presentes y debidamente representados en este acto **43,830,772** (cuarenta y tres millones ochocientos treinta mil setecientos setenta y dos) CBFIs, equivalentes al **77.91%** (**setenta y siete punto noventa y uno por ciento**) del total de los CBFIs en circulación y elaboró la lista de asistencia de Tenedores que, debidamente firmada por dicha Escrutadora y por los Tenedores o sus representantes, se agrega a la presente Acta como Anexo “A”.

Asimismo, la “Escrutadora” certificó haber tenido a la vista la constancia de publicación de la convocatoria a la Asamblea de Tenedores realizada por el Fiduciario a través del EMISNET, y de la constancia de publicación en el periódico por parte del Representante Común, en términos de la legislación aplicable y descrita en el primer párrafo de la presente Acta, las cuales se agregan en copia simple a esta como Anexo “B”.

Por último, el “Presidente” hizo constar la asistencia presencial a la Asamblea de Tenedores de los señores Francisco Eduardo Pioquinto Segura, Brenda Elena Garibay Avalos y Luis Gerardo Ramirez Villela en representación de algunos Tenedores; Karen Castro Díaz y Alejandra de la O Castellanos en representación del Fiduciario, Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Oscar Campos Hernández y Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, por parte del Fideicomitente, Administrador y en representación de algunos Tenedores, y de Paulina Ivette Sandoval Jiménez y Romualdo Segovia Serrano por parte del despacho jurídico Abascal, Flores y Segovia, como invitados a esta Asamblea de Tenedores.

El “Presidente” mencionó que en términos de la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción d) del Fideicomiso, para que la Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de la convocatoria realizada, se requiere que estén representados los Tenedores que representen el 50% (cincuenta por ciento) más uno de los CBFIs en circulación y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes; en virtud de lo anterior, y con base en el informe presentado por la Escrutadora, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y válidas todas las resoluciones adoptadas en la misma, en virtud de que se encuentran representados por el **77.91%** (**setenta y siete punto noventa y uno por ciento**) del total de los CBFIs en circulación.

Acto seguido, el Secretario procedió a dar lectura al Orden del Día de la Asamblea incluido en la primera convocatoria, de conformidad con lo siguiente:

### ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación del monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra Upsite, tanto para el ejercicio 2023 como para el ejercicio 2024, bajo un Programa de Recompra, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Quinta, Sección 5.02, numeral 27 del Fideicomiso.
- II. Análisis, discusión, y en su caso, ratificación de la ampliación de la línea de crédito global ofrecida por el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“Bancomext”), por US\$50,000,000.00 (CINCUENTA MILLONES 00/100) de Dólares, para llegar a un total de hasta \$150’000,000.00 (CIENTO CINCUENTA MILLONES 00/100) de Dólares, autorizada por el Comité Técnico del Fideicomiso.

- III. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.
- IV. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso.

Los Tenedores aprobaron por unanimidad de votos la declaratoria del “Presidente” respecto de la legal instalación de la Asamblea, así como el anterior Orden del Día y procedieron a desahogar sus puntos de la manera siguiente:

**PRIMER PUNTO. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación del monto máximo de recursos que se podrán destinar para la recompra de CBFIs propios de Fibra Upsite, tanto para el ejercicio 2023 como para el ejercicio 2024, bajo un Programa de Recompra, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Quinta, Sección 5.02, numeral 27 del Fideicomiso.**

En desahogo del primer punto de la Orden del Día, el “Presidente” de la Asamblea concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien en uso de la misma, sometió a la aprobación de la Asamblea el monto máximo de recursos que se pueden destinar para los ejercicios 2023 y 2024, bajo un programa de recompra, por un monto total de hasta \$217'500,000.00 ( Doscientos diecisiete millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.), considerando la cantidad de hasta \$105'000,000.00 (Ciento cinco millones de pesos 00/100 m.n.) para el fondo de recompra del ejercicio 2023, y la cantidad de hasta \$112'500,000.00 (Ciento doce millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.) para el ejercicio 2024, lo anterior tomando en consideración que dicho monto no rebasa el saldo total de las utilidades netas del Fideicomiso retenidas en ejercicios anteriores y que dicho fondo recompra deberá ajustarse a los establecido en la Cláusula V, Inciso 5.2, numeral 27 del Fideicomiso, tanto para el ejercicio 2023 como para el ejercicio 2024.

Una vez realizada la propuesta de aprobación a la Asamblea, el “Presidente” de la Asamblea sometió a votación de los Tenedores presentes el Primer Punto del Orden del Día, quienes procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs en circulación
A favor	41'360,284	73.52 %
En contra	-	-%
Abstención	2'470,488	4.39 %
Total	<b>43,830,772</b>	<b>77.91 %</b>

#### RESOLUCIONES

**PRIMERA.** “Se aprueba que Fibra Upsite, lleve a cabo un programa de recompra de CBFIs propios de Fibra Upsite, tanto para el ejercicio 2023 como para el ejercicio 2024 (“Programa de Recompra”), en términos de la legislación aplicable”.

**SEGUNDA.** “Se aprueba que el monto máximo de recursos que se podrán destinar para el Programa de Recompra, para el ejercicio de 2023, sea por la cantidad de hasta \$105,000,000.00 (Ciento Cinco Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional)”.

**TERCERA.** “Se aprueba que el monto máximo de recursos que se podrán destinar para el Programa de Recompra, para el ejercicio de 2024, sea por la cantidad total de hasta \$112,500,000.00 (Ciento Doce Millones Quinientos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)”.

**CUARTA.** “El Programa de Recompra se ajustará a lo establecido en la Cláusula V, Inciso 5.2, numeral 27 del Fideicomiso, tanto para el ejercicio 2023 como para el ejercicio 2024, y se faculta al Administrador para determinar las fechas y la forma para concretarlo”.

**SEGUNDO PUNTO. Análisis, discusión, y en su caso, ratificación de la ampliación de la línea de crédito global ofrecida por el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“Bancomext”), por US\$50,000,000.00 (CINCUENTA MILLONES 00/100) de dólares, para llegar a un total de hasta \$150’000,000.00 (CIENTO CINCUENTA MILLONES 00/100) de Dólares, autorizada por el Comité Técnico del Fideicomiso.**

En desahogo del segundo punto de la Orden del Día, el Presidente de la Asamblea concedió la palabra nuevamente a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien en uso de la misma, presentó a la Asamblea unas láminas de la presentación que se proyectó en esta Asamblea y que contiene la propuesta de ratificación de la ampliación del crédito global que se tiene con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“Bancomext”) hasta por \$50’000,000.00 (Cincuenta millones 00/100) de Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América para llegar a un total de hasta \$150’000,000.00 (Ciento cincuenta millones 00/100) de Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, considerando que dicho monto cumple con la política de endeudamiento prevista en el Fideicomiso.

Una vez finalizada la presentación y explicación de la propuesta, el “Presidente” sometió a votación de los Tenedores presentes el Segundo Punto del Orden del Día, quienes procedieron a emitir la resolución que a continuación se indica, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs en circulación.
A favor	41’360,284	73.52%
En contra	2’470,488	4.39%
Abstención	-	%
Total	43’830,772	77.91%

#### RESOLUCIONES

**QUINTA.** “Se aprueba y ratifica, para todos los efectos conducentes, la ampliación de la línea de crédito global y/o contrato de crédito simple, que se tiene con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“Bancomext”) hasta por \$50’000,000.00 (CINCUENTA MILLONES 00/100) de dólares, para llegar a un total de hasta \$150’000,000.00 (CIENTO CINCUENTA MILLONES 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de

América”.

**SEXTA.** “Se aprueba y ratifica, la autorización otorgada al Administrador para determinar el monto, plazo, tasa de interés, garantías (que podrán ser hipotecarias, prendarias, títulos de crédito y mediante fideicomiso de garantía, según lo requiera Bancomext) y demás términos y condiciones necesarios para formalizar la ampliación de la línea de crédito global aprobada y ratificada en esta Asamblea General Extraordinaria de Tenedores, o en su caso, en el Comité Técnico, así como delegar en el Administrador la facultad para llevar a cabo una o más disposiciones al amparo de la ampliación de dicha línea de crédito global”.

**SÉPTIMA.** “Se aprueba y ratifica la autorización otorgada al Administrador para instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todos los actos necesarios y celebre todos los documentos, contratos y/o convenios que sean necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en las resoluciones quinta, sexta, séptima, octava, novena, decima primera, decima segunda, y decima tercera de esta Asamblea General Extraordinaria de Tenedores”.

**OCTAVA.** “Se aprueba y ratifica que Fibra Upsite ejecute la operación financiable del Portafolio que corresponda y, en su caso, de los siguientes Portafolios (“Disposiciones”) al amparo de la línea de crédito global contratada con Bancomext hasta por el importe de la línea de crédito vigente, y en su caso, de la ampliación de dicha línea que se llegue a contratar de acuerdo con lo establecido en la resolución quinta de esta Asamblea General Extraordinaria de Tenedores, bajo los términos y condiciones que se acuerden con Bancomext, ya sea por conducto del Comité Técnico o del Administrador”.

**NOVENA.** “Se autoriza y ratifica para que el Fiduciario realice las operaciones financiables de las Disposiciones, a cuenta de la línea de crédito global contratada con Bancomext, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, cuyo monto total no deberá exceder la Política de Endeudamiento”.

**DÉCIMA.** “Se autoriza y ratifica, la creación de toda clase de gravámenes sobre Bienes Inmuebles y demás bienes, activos o propiedades que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso en todo cuanto sea necesario o conveniente para cumplir con el aforo de garantía que se requiera para las Disposiciones y ampliación al amparo de la línea de crédito global de Bancomext, incluyendo la celebración de documentos, contratos y/o convenios o aportaciones a cualquier fideicomiso y la consecuente transmisión de la propiedad de dichos Bienes Inmuebles y demás bienes, activos o propiedades al fideicomiso de garantía de que se trate, así como la constitución de hipotecas, prendas o prendas sin desposesión, para garantizar las Disposiciones autorizadas, junto con las disposiciones ya efectuadas con anterioridad, así como la inscripción o registro de las escrituras públicas, instrumentos, contratos o documentos en los que consten dichas garantías, en los registros públicos que sea necesario”.

**DÉCIMA PRIMERA.** “Se aprueba y se ratifica la instrucción al Fiduciario para firmar todos los contratos, convenios, escrituras públicas, instrumentos y demás documentos que sean necesarios para la ampliación de la línea de crédito global contratada con Bancomext y las Disposiciones con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, al amparo de dicha línea de crédito global, y la constitución de cualesquiera garantías reales o fideicomisos de garantía según sea necesario, requerido o conveniente para dicho propósito, así como la delegación de poderes y facultades o autorización por parte del Fiduciario a favor de las personas que el Administrador indique, para que estos firmen los documentos conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso, así como la contratación de abogados externos, notarios, y cuantos demás actos sean necesarios para implementar las resoluciones de este punto del orden del día”.

**DÉCIMA SEGUNDA.** “Se autoriza y se ratifica la delegación en el Administrador para la definición de la tasa de interés, fija o variable, que aplicará a las Disposiciones, así como la determinación de todos los términos y condiciones no expresamente previstos en las resoluciones que anteceden, de los documentos que deba suscribir el Fiduciario a través de sus delegados fiduciario y apoderados, facultando por la presente al Administrador para determinar la estructura jurídica, operativa, financiera, fiscal y contable que sea más eficiente para la ejecución de los actos aprobados para todos los efectos, y que cumplan con la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso; y se instruye al Administrador a celebrar todos los actos y gestiones que sean necesarios para efectuar la ampliación de la línea de crédito global y las Disposiciones anteriormente autorizadas”.

**DÉCIMA TERCERA.** “Se autoriza y ratifica que el Administrador firme cualquier carta de términos y condiciones enviada por Bancomext para la contratación de la ampliación de la línea de crédito global y/o contrato de crédito simple, así como las cartas de términos y condiciones enviadas por Bancomext para cada una de las Disposiciones que se lleven a cabo”.

**TERCER PUNTO. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.**

El “Presidente” de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs en circulación.
A favor	41'360,284	73.52%
En contra	-	-%
Abstención	2'470,488	4.39%
Total	43,830,772	77.91%

## RESOLUCIONES

**DÉCIMA CUARTA.** “Se aprueba designar como delegados especiales de esta Asamblea a Patricia Flores Milchorena, Lileni Zárate Ramírez y Alfredo Basurto Dorantes, así como a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Oscar Campos Hernández, Juan de Dios Flores Álvarez, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes y Paulina Ivette Sandoval Jiménez, y se les autoriza para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, sirviendo esta acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar”.

**DÉCIMA QUINTA.** “Se aprueba designar como delegados especiales de esta Asamblea Patricia Flores Milchorena, Lileni Zárate Ramírez y Alfredo Basurto Dorantes, así como a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Roque Alonso Trujillo Quintana, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Oscar Campos Hernández, Juan de Dios Flores Álvarez, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes y Paulina Ivette Sandoval Jiménez, para que indistintamente cualquiera de ellos, realicen todos los actos y trámites necesarios o convenientes para

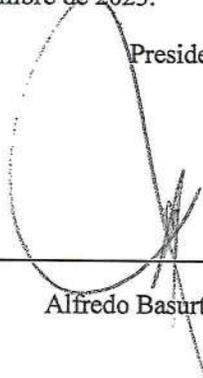
cumplimentar las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, incluyendo sin limitar acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario o conveniente) a protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV e INDEVAL y demás autoridades correspondientes, en su caso”.

**CUARTO PUNTO. Redacción, lectura y aprobación del acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso.**

No habiendo otro asunto que tratar, el “Presidente” declaró válidas todas las resoluciones adoptadas en esta Asamblea Anual Extraordinaria de Tenedores, en virtud de que al tomarse todas y cada una de ellas, existió el quórum requerido en los términos de la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción d), con lo que dio por concluidas la presente Asamblea y para constancia de todo lo anterior, el Secretario levantó el Acta de esta Asamblea de Tenedores, que concluyó a las 11:40 once horas con cuarenta minutos del día de su fecha y a su apéndice se agregaron todos y cada uno de los anexos mencionados en la misma.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, con fundamento en lo dispuesto en la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción i) del Fideicomiso, el “Presidente” y la “Secretaria” suscriben esta acta el día 9 de noviembre de 2023.

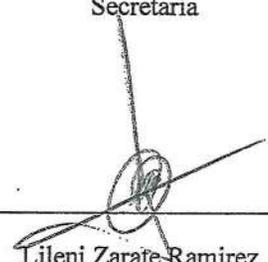
Presidente



---

Alfredo Basurto Dorantes

Secretaria



---

Lileni Zarate-Ramirez.

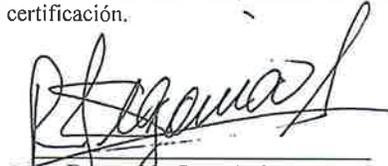
(ii) Sesión del Comité Técnico.

Ciudad de México, México, a 8 de agosto de 2025

Certificado del Comité Técnico

Hacemos referencia al acta de sesión del Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 3218 de fecha 12 de junio de 2018 (según el mismo sea modificado, adicionado o modificado y reexpresado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso" y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, el "Fideicomiso"), celebrada el 25 de octubre de 2023, con la asistencia de la totalidad de los miembros del Comité Técnico, de manera presencial y vía electrónica, a través de video conferencia por la aplicación "Zoom", así como ciertos ejecutivos de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., como administrador del Fideicomiso (la "Sesión del Comité Técnico"), misma que se celebró y cuyas resoluciones fueron adoptadas de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El suscrito, en mi carácter de secretario del Comité Técnico del Fideicomiso, por medio de la presente, **CERTIFICO** que el extracto de la Sesión del Comité Técnico que se acompaña a la presente certificación como Anexo Único, es copia auténtica, fiel y exacta de la Sesión del Comité Técnico a la que se hace referencia en la presente certificación.



**Romualdo Segovia Serrano**  
Secretario del Comité Técnico del

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 3218

## Anexo Único

### Extracto de la Sesión del Comité Técnico

#### **“ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 3218**

En la Ciudad más adelante de México, siendo las 17:00 horas del día 25 de octubre de 2023, se reunieron las personas que se Técnico del con el propósito de celebrar una sesión a la que fueron previamente convocados del Comité "Fideicomiso" Fideicomiso o "Fibra Irrevocable de Administración número 3218, de fecha 12 de junio de 2018 (el "Fideicomitente" o "Fibra Upsite"), celebrado entre Upsite México, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomitente"), Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario (el "Fiduciario"), y CIBanco, S.A., Institución de Upsite, S.A.P.I. de C.V., como representante común (el "Representante Común"), con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador (el "Administrador"), según los mismos fueron convocados de conformidad con lo establecido en el Inciso 6.04 del Fideicomiso. Los términos definidos en el Fideicomiso se el mismo significado en esta acta, a menos que aquí se les otorgue otro distinto.

Estuvieron presentes en la reunión, en forma presencial, el presidente del Comité Técnico Rodolfo Gerardo Balmaceda García y vía electrónica a través de video conferencia por la aplicación "Zoom" los miembros del Comité Técnico ciertos ejecutivos del Administrador, esto es, Javier Fernández Guerra, Enrique Estevez Alverde, Miguel Alva Corona Gaspar en representación de Francisco Javier Martínez García, Lenora Marie Suki, Vicente Saisó Alva y Alejandro Ituarte Egea, así como miembros del Administrador, en forma presencial, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano y Oscar Campos Hernández, y vía electrónica a través de video conferencia por la aplicación "Zoom" Roque Alonso Trujillo Quintana, Daniel Roberto Trujillo Quintana, Juan de Dios Flores Álvarez, y Juan Carlos Talavera de Noriega, también en forma presencial el secretario del Comité Técnico Romualdo Segovia Serrano y Paulina Sandoval Jiménez como prosecretario del Comité Técnico. También estuvo presente, vía electrónica a través de video conferencia por la aplicación "Zoom" en representación del Fiduciario, Jorge Luis Muro Sosa, Karen Castro Díaz y Alejandra de la O Castellanos.

En virtud de que estuvieron presentar la totalidad de los miembros del Comité Técnico, se declaró legalmente instalada la sesión, y se dio lectura siguiente:

#### **ORDEN DEL DÍA**

- I. Informe del Administrador
- II. Estados Financieros del Tercer Trimestre de 2023
- III. Presupuesto de Operación para el 2024
- IV. Actualización Título y Fondo de Recompra
- V. Acciones Estratégicas
- VI. Próximos Comités y Autoevaluación

Una vez leído el Orden del Día por parte de Rodolfo Gerardo Balmaceda García, los miembros procedieron a su conforme a lo siguiente:

[...]

#### **IV. Actualización Título y Fondo de Recompra**

En desahogo del cuarto punto del Orden del Día, Iga María Wolska informó el estatus del proceso de la actualización del título y del Fondo de Recompra. Iga María Wolska hizo del conocimiento de los miembros

que con fecha 28 de se está en de 2023 se contestó el oficio de la CNBV con respecto a la actualización del título y en este momento espera de la respuesta por parte de la CNBV.

Por lo que se refiere al Fondo de Recompra, Iga María Wolska, manifestó que este tema será llevando a la Asamblea Tenedores que se celebrará el 9 de noviembre de 2023, con el fin de que esta apruebe el monto máximo de recursos que se van a utilizar para la recompra de los CBFIs para el año 2023 y 2024, reompra que deberá llevarse a cabo conforme a los términos previstos en el Fideicomiso.

Después de discutir ampliamente, los Miembros del Comité Técnico, por unanimidad, tomaron las siguientes:

### RESOLUCIONES

- 4.1 “Se toma nota respecto al estatus de la Actualización del Título”.
- 4.2. “Se aprueba que en términos de los montos máximos de recursos que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores del próximo 9 de noviembre de 2023 apruebe, para el ejercicio 2023 y 2024, se lleve a cabo la recompra de CBFIs propios, en los términos que más adelante se establecen”.
- 4.3. “Se aprueba que el programa de recompra se ajuste a lo establecido en la cláusula V, Inciso 5.2, numeral 27 del Fideicomiso, tanto para el ejercicio 2023 como para el ejercicio 2024.
- 4.4. Se establece que los CBFIs adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del cinco por ciento (5%) de la totalidad de CBFIs emitidos, tanto para el ejercicio de 2023 como de 2024.
- 4.5. “Se aprueba que los CBFIs adquiridos se mantengan en tesorería para su recolocación dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición, en el entendido que de no ser recolocados dentro de dicho plazo, serán cancelados con la correspondiente toma de nota en términos de la legislación aplicable.”
- 4.6. “Se aprueba que la inversión en CBFIs, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no exceda en su conjunto del treinta por ciento (30%) del Patrimonio del Fideicomiso.”
- 4.7. “Se resuelve que se reconocerán los rendimientos que generen los CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio.
- 4.8. “Se resuelve que en todo caso se estará a lo dispuesto en las disposiciones fiscales aplicables en materia de utilidad distribuida.
- 4.9. “Se aprueba facultar al Administrador para que instruya al Fiduciario, las operaciones de recompra de CBFIs a través de alguna bolsa de valores siempre que: (i) el Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las Distribuciones, (ii) el Fideicomiso esté al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de la emisión de instrumentos representativos de un pasivo a cargo del Fideicomiso, inscritos en el RNV.”
- 4.10. “Se aprueba que las operaciones de adquisición de CBFIs para los ejercicios 2023 y 2024, se realicen sujeto a lo siguiente:
  - (i) sobre todos los CBFIs sin ninguna distinción respecto de los titulares de dichos CBFIs, que reste generalidad a la operación,

- (ii) *se realice a través de una orden de mercado. En el evento de que no hubiere posturas, el Administrador, deberá instruir al Fiduciario que se opere su orden como limitada, para lo cual, el Administrador determinará como precio el de la última operación de compra – venta registrada en alguna bolsa de valores, a menos que a solicitud justificada del Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, proceda la operación mediante subasta,*
- (iii) *en caso de que la intención del Fiduciario sea adquirir más del uno por ciento (1%) de los CBFIs emitidos en una misma sesión bursátil de conformidad con las instrucciones recibidas, deberá informarlo a través del SEDI, cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información de los CBFIs a adquirir, porcentaje de los CBFIs emitidos por el Fiduciario y precio,*
- (iv) *mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 días hábiles, sea igual o superior al tres por ciento (3%) de los CBFIs emitidos por el Fiduciario,*
- (v) *por conducto de la persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de los CBFIs propios, ajustándose a las políticas de adquisición y colocación de CBFIs propios, mismas que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, ajustándose a lo previsto en el artículo 60 de la Circular Única de Emisoras, mismas que se agregan al apéndice de la presente acta con la letra “B”.*
- (vi) *a través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha”.*

4.11. *“Se resuelve que el Fiduciario deberá abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, deberán tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.”*

4.12. *“Se resuelve que el Fiduciario únicamente instruirá órdenes con vigencia diaria.”*

4.13. *“El resuelve que el Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través del SEDI, debiendo precisar, cuando menos, la información siguiente:*

- i. *La fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente.*
- ii. *Tipo de operación.*
- iii. *Número de CBFIs adquiridos y en su caso la serie a la que pertenecen.*
- iv. *Precio unitario e importe de la operación.*
- v. *Intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones.*
- vi. *El remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs.”*

4.14. *“Se resuelve que el Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIs:*

- *Desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido.*
- *Cuando existan Eventos Relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista.”*

4.15. *“Se resuelve que las operaciones de colocación de CBFIs previamente adquiridos, se ajustarán a lo señalado en los numerales (4.10) a la (4.14) anteriores; en el entendido que mientras el título que ampara los CBFIs no haya sido actualizado para que cualquier clase de inversionista pueda adquirirlos, los CBFIs recomprados únicamente podrán ser recolocados con inversionistas institucionales.”*

4.16. *“Se resuelve que el Administrador instruya al Fiduciario para que este celebre un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que se deberá enviar a la BMV a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su celebración o a cualquier modificación.*

4.17. *“Se resuelve instruir al Fiduciario a firmar todos los contratos, convenios, instrumentos y demás documentos que sean necesarios para llevar a cabo el programa de recompra para el ejercicio 2023 y 2024, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso.”.*

*[...]*”

(iii) Acta de la Asamblea Anual de Tenedores.

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FIBRAUP 18" EMITIDOS POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "3218" Y CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES.**

En la Ciudad de México, siendo las 11:20 horas del día 19 de marzo de 2025, en el domicilio de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno, Calzada Mariano Escobedo 595, Piso 13, Col. Polanco, V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; C.P. 11580, Ciudad de México, México, se reunieron los tenedores (en adelante, los "Tenedores") de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FIBRAUP 18" (los "CBFIs") emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración "3218" (el "Fideicomiso") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores (el "Representante Común"), con el objeto de celebrar una Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores a la que fueron previa y oportunamente convocados en virtud de la convocatoria publicada el 7 de marzo de 2025 a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("EMISNET") a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y en la misma fecha en el periódico El Financiero, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 bis 1, 68 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, y en atención a lo establecido en la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción c) del Fideicomiso. Copia simple de la publicación de las convocatorias se agregan al apéndice del acta como Anexo "A".

Los términos definidos en el Fideicomiso se utilizan con el mismo significado en esta acta, a menos que otro significado se les asigne en la misma.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, la Asamblea fue presidida por la Lic. Patricia Flores Milchorena, en nombre y representación del Representante Común (la "Presidenta"), la cual designó como Secretario de la Asamblea al Lic. Alfredo Basurto Dorantes (el "Secretario").

Acto seguido, la Presidenta propuso y la Asamblea autorizó la designación del Lic. Javier Eduardo Ortega Labastida como escrutador (el "Escrutador"), quien después de haber aceptado el cargo conferido y haber protestado su fiel y legal desempeño, llevó a cabo un recuento de los CBFIs presentes o representados en esta Asamblea, previo examen de: (i) las tarjetas de admisión emitidas por el Representante Común a los Tenedores con anterioridad a esta fecha en términos del artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (las "Tarjetas de Admisión"); (ii) las constancias de depósito emitidas por S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (las "Constancias de Depósito"); (iii) los listados de Tenedores expedidos por las correspondientes casas de bolsa (los "Listados de Tenedores"); y (iv) los poderes o cartas poder exhibidos por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación en términos del artículo 49, fracción III de la Ley del Mercado de Valores (los "Poderes" y/o las "Cartas Poder").

Enseguida, el Escrutador hizo constar que se encontraban presentes y debidamente representados en este acto 44,421,391 (cuarenta y cuatro millones cuatrocientos veintiún mil trescientos noventa y un) CBFIs, equivalentes al 78.96 % (setenta y ocho punto noventa y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación y elaboró la lista de asistencia de Tenedores que, debidamente firmada por dicho Escrutador y por los Tenedores o sus representantes, se agrega al apéndice de la presente Acta como Anexo "B".

Asimismo, el Escrutador certificó haber tenido a la vista la constancia de publicación de la convocatoria a la Asamblea de Tenedores realizada por el Fiduciario a través del EMISNET, y de la constancia de publicación en el periódico por parte del Representante Común, en términos de la legislación aplicable y descrita en el primer párrafo de la presente Acta.

Por último, el Secretario hizo constar la asistencia de manera presencial a la Asamblea de Tenedores de Alejandra de la O Castellanos y Karen Castro Díaz (esta última de forma remota) en representación del Fiduciario, Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, y Oscar Campos Hernández, por parte del Fideicomitente y del Administrador, y la licenciada Paulina Ivette Sandoval Jiménez por parte del despacho jurídico Abascal, Flores y Segovia, como invitada a esta Asamblea de Tenedores.

La Presidenta mencionó que en términos de la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción d) del Fideicomiso, para que la Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de la convocatoria realizada, se requiere que estén representados los Tenedores que representen el 50% (cincuenta por ciento) más uno de los CBFIs en circulación al momento de su celebración, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de votos de los CBFIs presentes en la Asamblea de Tenedores; en virtud de lo anterior, y con base en el informe presentado por el Escrutador, la Presidenta declaró legalmente instalada la Asamblea de Tenedores y válidas todas las resoluciones adoptadas en la misma, en virtud de que se encuentran representados el 78.96 % (setenta y ocho punto noventa y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación.

Acto seguido, el Secretario procedió a dar lectura al Orden del Día de la Asamblea incluido en la primera convocatoria, de conformidad con lo siguiente:

#### **ORDEN DEL DÍA**

- I. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de (i) el informe anual del Administrador del Fideicomiso; (ii) el informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso; y (iii) los informes anuales del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias, del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones; todos ellos por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.
- II. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, conforme a la cláusula XVIII, inciso 18.03 (i) del Fideicomiso.
- III. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024.
- IV. Informe sobre el Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio 2024.
- V. Propuesta, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para la designación o ratificación de los miembros que integran el Comité Técnico y de los demás comités de apoyo del Fideicomiso.

- VI. Informe sobre los Emolumentos de 2024 y, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Emolumentos para 2025.
- VII. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para llevar a cabo la cancelación de 2,812,868 CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024.
- VIII. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para modificar el Título que ampara los CBFIs depositado en el Instituto Nacional para el Depósito de Valores ("INDEVAL"), e inscrito en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios ("RNV"), derivado de la cancelación de los CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024; así como para llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a lo dispuesto por el artículo 14 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("CUE").
- IX. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación del monto de los recursos que se destinarán para la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") propios de Fibra Upsite, bajo un Programa de Recompra, de conformidad con lo establecido en la Cláusula V, Sección 5.02, numeral 27 del Fideicomiso.
- X. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.
- XI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso.

Los Tenedores aprobaron por unanimidad de votos la declaratoria de la Presidenta respecto de la legal instalación de la Asamblea de Tenedores, así como del anterior Orden del Día y procedieron a desahogar sus puntos de la manera siguiente:

**PRIMER PUNTO. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de (i) el informe anual del Administrador del Fideicomiso; (ii) el informe anual del Comité Técnico del Fideicomiso; y (iii) los informes anuales del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias, del Comité de Inversiones y del Comité de Nominaciones; todos ellos por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.**

En desahogo del primer punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien en uso de la misma, y en su calidad de Director General del Administrador, presentó unas laminas que contienen el informe anual del Administrador y del Comité Técnico así como de los comités de Auditoría, Prácticas Societarias, Inversiones y Nominaciones; agregándose a la presente acta un ejemplar de dichos informes.

Una vez finalizada la lectura de los informes anteriormente señalados, la Presidenta de la Asamblea sometió a votación de los Tenedores presentes el Primer Punto del Orden del Día, quienes procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	27,544,182	62.01%
En contra	0	0%
Abstención	16,877,209	37.99%
Total	44,421,391	100%

## RESOLUCIONES

**PRIMERA.** “Se aprueba en todos sus términos el Informe Anual del Administrador del Fideicomiso, en la forma presentada a la Asamblea de Tenedores por conducto de su Director General, por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

**SEGUNDA.** “Se aprueba en todos sus términos el Informe Anual del Comité Técnico por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, en la forma presentada a la Asamblea de Tenedores, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

**TERCERA.** “Se aprueba en todos sus términos el Informe Anual del Comité de Auditoría por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, en la forma presentada a la Asamblea de Tenedores, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

**CUARTA.** “Se aprueba en todos sus términos el Informe Anual del Comité de Prácticas Societarias por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, en la forma presentada a la Asamblea de Tenedores, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

**QUINTA.** “Se aprueba en todos sus términos el Informe Anual del Comité de Inversiones por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, en la forma presentada a la Asamblea de Tenedores, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

**SEXTA.** “Se toma nota que no fue necesaria ninguna sesión del Comité de Nominaciones por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024”.

**SEGUNDO PUNTO. Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación de los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, conforme a la cláusula XVIII, inciso 18.03 (i) del Fideicomiso.**

En desahogo del segundo punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Iga Maria Wolska, Directora de Administración y Finanzas del Administrador, quien presentó a detalle los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso respecto del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, agregándose un ejemplar de los mismos al apéndice de la presente acta.

Una vez finalizada la presentación y explicación de los Estados Financieros Anuales Auditados del Fideicomiso, la Presidenta de la Asamblea sometió a votación de los Tenedores presentes el Segundo Punto del Orden del Día, quienes procedieron a emitir la resolución que a continuación se indica, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	27,544,182	62.01%
En contra	0	0%
Abstención	16,877,209	37.99%
Total	44,421,391	100%

### RESOLUCIONES

**SÉPTIMA.** “Se aprueban en su totalidad y en todos sus términos los Estados Financieros anuales Auditados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dichos Estados Financieros”.

**TERCER PUNTO. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024.**

En desahogo del tercer punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Iga Maria Wolska, Directora de Administración y Finanzas del Administrador, quien presentó una lámina que contiene el informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales de Fibra Upsite durante el ejercicio fiscal comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, en los términos de la presentación que se agrega al acta de esta Asamblea. Una vez desahogado el punto anterior, se adoptó la siguiente:

### RESOLUCIONES

**OCTAVA.** “Se toma nota del informe presentado por el Administrador sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales de Fibra Upsite, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, agregándose al apéndice del acta un ejemplar de dicho informe”.

**CUARTO PUNTO. Informe sobre el resultado fiscal correspondiente al ejercicio 2024.**

En desahogo del cuarto punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Iga Maria Wolska, Directora de Administración y Finanzas del Administrador, quien en uso de la misma comentó que no hubo resultado fiscal para poder llevar a cabo una Distribución. Una vez desahogado el punto anterior, se adoptó la siguiente:

### RESOLUCIONES

**NOVENA.** “Se toma nota que al cierre del ejercicio 2024 no se obtuvo resultado fiscal. Por lo tanto, no se tiene la obligación de distribuir al menos el 95% del resultado fiscal, en términos de lo dispuesto por los artículos 9 y 187 fracción VI, de la Ley del Impuesto sobre la Renta”.

**QUINTO PUNTO. Propuesta, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para la designación o ratificación de los miembros que integran el Comité Técnico y de los demás comités de apoyo del Fideicomiso.**

En desahogo del quinto punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien en uso de la misma realizó la propuesta de las personas que conforman el Comité Técnico y los Comités de Apoyo.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%
Total	44,421,391	100%

### RESOLUCIONES

**DÉCIMA.** “Se aprueba la nueva designación de las personas que formaran parte del Comité Técnico por lo que, la integración del Comité Técnico queda en los siguientes términos”:

### COMITÉ TÉCNICO

NOMBRE	CALIDAD	NOMBRE	CALIDAD
Vicente Saisó Alva	Independiente Titular	Enrique Estévez Alverde	Independiente Suplente
Mariángela Garza Amador	Independiente Titular	Claudia Alva Dominguez	Independiente Suplente
Lenora Marie Suki	Independiente Titular	José Antonio Martí Cotarelo	Independiente Suplente
Javier Fernandez Guerra	Independiente Titular	Oscar Ricardo Uribe Fernández	Independiente Suplente
Juan Manuel Valle Pereña	Patrimonial Titular	Francisco Javier Martínez García / Miguel Ángel Corona Gaspar	Patrimoniales Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda García *	Patrimonial Titular	Juan Carlos Talavera de Noriega	Patrimonial Suplente
Alejandro Ituarte Egea	Patrimonial Titular	Roque Alonso Trujillo Quintana	Patrimonial Suplente

*\*Presidente del Comité*

**DÉCIMO PRIMERA.** “Se ratifica el nombramiento del señor Rodolfo Gerardo Balmaceda García como presidente del Comité Técnico”.

Asimismo, se ratifica al señor Romualdo Segovia Serrano como secretario del Comité Técnico y de los demás comités de apoyo, y a los señores Héctor Flores Senties, Paulina Ivette Sandoval Jiménez y Oscar Campos Hernández como pro – secretarios, indistintamente, sin que ninguno de ellos forme parte del Comité Técnico o de sus comités de apoyo.

**DÉCIMO SEGUNDA.** “Se designa a los siguientes miembros del Comité Técnico para integrar los Comités de Apoyo del Fideicomiso, de la siguiente manera”:

#### COMITÉS DE APOYO

Comité de Prácticas Societarias	Comité de Auditoría	Comité de Inversiones	Comité de Nominaciones
José Antonio Martí Cotarelo*	Mariángela Garza Amador*	Javier Fernández Guerra*	Javier Fernández Guerra*
Lenora Marie Suki	Vicente Saisó Alva	Alejandro Ituarte Egea	Alejandro Ituarte Egea
Claudia Alva Domínguez	Enrique Estévez Alverde	Roque Alonso Trujillo Quintana	Roque Alonso Trujillo Quintana

*\*Presidente del Comité*

**DÉCIMO TERCERA.** “Se aprueba en todos sus términos que los miembros designados como independientes suplentes en la resolución Décima Primera, puedan sustituir a cualquier miembro independiente titular, indistintamente, en cualquier sesión del Comité Técnico o de cualquiera de sus Comités de Apoyo”.

**SEXTO PUNTO. Informe sobre los Emolumentos de 2024 y, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Emolumentos para 2025.**

En desahogo del sexto punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien presentó la propuesta de aumento de emolumentos a los miembros independientes del Comité Técnico y los Comités de Apoyo.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, sin tomar en consideración los votos correspondientes a las Personas Relacionadas como lo dispone el título en el numeral noveno, en el apartado denominado “*Facultades de la Asamblea*” inciso viii, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%
Total	44,421,391	100%

## RESOLUCIONES

**DÉCIMO CUARTA.** “Se aprueba en todos sus términos el aumento de los emolumentos a los miembros independientes del Comité Técnico, la cantidad de \$55,899.00 (Cincuenta y Cinco mil Ochocientos Noventa y Nueve Pesos 00/100), por cada sesión a la que asistan, y a la cantidad de \$26,614.00 (Veintiséis Mil Seiscientos Catorce Pesos 00/100) por cada sesión de los Comités de Apoyo a la que asistan, que serán pagaderos a los miembros independientes del Comité Técnico y de sus Comités de Apoyo, con la excepción de los Comités de Inversión y de Nominaciones. Los miembros patrimoniales del Comité Técnico, titulares o suplentes, así como los designados por el Administrador, que participen en cualquier sesión del Comité Técnico o de los Comités de Apoyo, no serán sujetos a ningún pago por emolumentos”.

**SÉPTIMO PUNTO.** **Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para llevar a cabo la cancelación de 2,812,868 CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024.**

En desahogo del séptimo punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien en uso de la misma realizó la propuesta para la cancelación de los 2,812,868 (Dos millones Ochocientos Doce Mil Ochocientos Sesenta y Ocho) CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%
Total	44,421,391	100%

## RESOLUCIONES

**DÉCIMO QUINTA.** “Se aprueba en todos sus términos llevar a cabo la cancelación de 2,812,868 (Dos Millones Ochocientos Doce Mil Ochocientos Sesenta y Ocho) CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024”.

**OCTAVO PUNTO.** **Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación para modificar el Título que ampara los CBFIs depositado en el Instituto Nacional para el Depósito de Valores (“INDEVAL”), e inscrito en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios (“RNV”), derivado de la cancelación de los CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024; así como para llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a lo dispuesto por el artículo 14 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (“CUE”).**

En desahogo del octavo punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea aclaró que, derivado de la convocatoria publicada, la denominación correcta del INDEVAL es “S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.”, y la del RNV es “Registro Nacional de Valores”. Posteriormente concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien procedió a explicar el motivo de la actualización del título por la cancelación de los CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra 2024.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%
Total	44,421,391	100%

#### RESOLUCIONES

**DÉCIMO SEXTA.** “Se aprueba la modificación del Título que ampara los CBFIs depositados en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (“INDEVAL”), e inscrito en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), para reducir del número amparado por dicho Título, la cantidad de 2,812,868 (Dos Millones Ochocientos Doce Mil Ochocientos Sesenta y Ocho) CBFIs que fueron recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024. Asimismo, se aprueba llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a lo dispuesto por el artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (“CUE”), y la actualización del listado de los valores en la BMV.

**DÉCIMO SÉPTIMA.** “En términos de las resoluciones Décima Quinta y Décima Sexta, se aprueba y se instruye al Fiduciario, el Administrador y al Representante Común, en la medida en que a cada uno corresponda y en el ámbito de sus respectivas facultades, en su momento, llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para la cancelación de los CBFIs, incluyendo sin limitar: (i) el trámite, la presentación y obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (ii) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), conforme a lo dispuesto por el artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (“CUE”); (iii) la cancelación del monto de CBFIs en el listado de la BMV; y (iv) el canje del Título que ampara los CBFIs depositados en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (“INDEVAL”), lo anterior, para ajustar el número de CBFIs derivado de la cancelación de los 2,812,868 (Dos Millones Ochocientos Doce Mil Ochocientos Sesenta y ocho) CBFIs que fueron recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024.”

**NOVENO PUNTO.** Presentación, discusión, análisis, y en su caso, aprobación del monto de los recursos que se destinarán para la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) propios de Fibra Upsite, bajo un Programa de Recompra, de conformidad con lo establecido en la Cláusula V, Sección 5.02, numeral 27 del Fideicomiso.

En desahogo del noveno punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea concedió la palabra a Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien en uso de la misma realizó la propuesta del monto de recursos que se destinarían para la recompra de CBFIs bajo un programa de recompra para el ejercicio 2025.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%
Total	44,421,391	100%

**DÉCIMO OCTAVA.** “Se toma nota del programa de recompra de CBFIs propios para el ejercicio 2025 (“Programa de Recompra 2025”), a realizarse en términos de la legislación aplicable”.

**DÉCIMO NOVENA.** “Se aprueba que el monto máximo de recursos que se podrán destinar para el Programa de Recompra 2025, sea por la cantidad de hasta \$250,000,000.00 (Doscientos Cincuenta Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional)”.

**VIGÉSIMA.** “Se resuelve que el Programa de Recompra 2025, deberá ajustarse a lo establecido en la cláusula V, Inciso 5.2, numeral 27 del Fideicomiso, y se faculta al Administrador para determinar las fechas y la forma para ejecutarlo y concretarlo”.

**DÉCIMO PUNTO.** Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

En desahogo del décimo punto de la Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar procedieron a emitir las resoluciones que a continuación se indican, y de conformidad con la votación siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje de CBFIs presentes en la Asamblea
A favor	44,421,391	100%
En contra	0	0%
Abstención	0	0%
Total	44,421,391	100%

**VIGÉSIMA PRIMERA.** “Se designan como delegados especiales de esta Asamblea a Patricia Flores Milchorena, Alfredo Basurto Dorantes y Javier Eduardo Ortega Labastida, así como a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Senties y Paulina Ivette

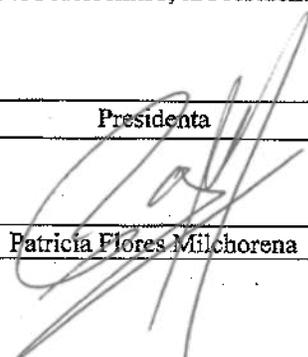
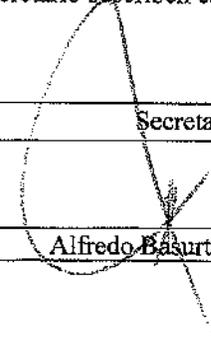
Sandoval Jiménez, y se les autoriza para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, sirviendo esta acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar”.

**VIGÉSIMO SEGUNDA.** “Se designan delegados especiales de esta Asamblea a Patricia Flores Milchorena, Alfredo Basurto Dorantes y Javier Eduardo Ortega Labastida, así como a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Senties y Paulina Ivette Sandoval Jiménez, para que indistintamente cualquiera de ellos, realicen todos los actos y trámites necesarios o convenientes para cumplimentar las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, incluyendo sin limitar acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario o conveniente) a protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV e INDEVAL y demás autoridades correspondientes, en su caso”.

**DÉCIMO PRIMERA PUNTO. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso.**

No habiendo otro asunto que tratar, la Presidenta declaró válidas todas las resoluciones adoptadas en esta Asamblea, en virtud de que al tomarse todas y cada una de ellas, existió el quórum requerido en los términos de la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción d), con lo que dio por concluidas la presente Asamblea y para constancia de todo lo anterior, el Secretario levantó el Acta de esta Asamblea de Tenedores, que concluyó a las 12:16 horas del día de su fecha y a su apéndice se agregaron todos y cada uno de los anexos mencionados en la misma.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, con fundamento en lo dispuesto en la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción i) del Fideicomiso, la Presidenta y el Secretario suscriben esta acta el día 19 de marzo de 2025.

Presidenta	Secretario
	
Patricia Flores Milchorena	Alfredo Basurto Dorantes

(iv) Acta de Asamblea de Sustitución.

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “FIBRAUP 18” EMITIDOS POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO “3218” Y CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES.**

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 23 de julio de 2025, en el domicilio de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, ubicado en Plaza Campos Elíseos No 1, Mariano Escobedo 595, Piso 13, Col. Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; C.P. 11580, Ciudad de México, México, se reunieron los tenedores (en adelante, los “Tenedores”) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “FIBRAUP 18” (los “CBFIs”) emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fiduciario”), actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración “3218” (el “Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”) y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores (el “Representante Común”), con el objeto de celebrar una Asamblea General Extraordinaria de Tenedores (la “Asamblea Extraordinaria”) a la que fueron previa y oportunamente convocados en virtud de la convocatoria publicada el 11 de julio de 2025 a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (“EMISNET”) a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V., y en la misma fecha en el periódico El Financiero, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 bis 1, 68 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, y en atención a lo establecido en la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción c) del Fideicomiso. Copia simple de la publicación de las convocatorias se agregan al apéndice del acta como Anexo “A”.

Los términos definidos en el Fideicomiso se utilizan con el mismo significado en esta acta, a menos que otro significado se les asigne en la misma.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, la Asamblea Extraordinaria fue presidida por la Lic. Patricia Flores Milchorena, en nombre y representación del Representante Común (la “Presidenta”), la cual designó como Secretario de la Asamblea al Lic. Alfredo Basurto Dorantes (el “Secretario”).

Acto seguido, la Presidenta propuso y la Asamblea autorizó la designación del Lic. Javier Eduardo Ortega Labastida como escrutador (el “Escrutador”), quien después de haber aceptado el cargo conferido y haber protestado su fiel y legal desempeño, llevó a cabo un recuento de los CBFIs presentes o representados en esta Asamblea, previo examen de: (i) las tarjetas de admisión emitidas por el Representante Común a los Tenedores con anterioridad a esta fecha en términos del artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (las “Tarjetas de Admisión”); (ii) las constancias de depósito emitidas por S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (las “Constancias de Depósito”); (iii) los listados de Tenedores expedidos por las correspondientes casas de bolsa (los “Listados de Tenedores”); y (iv) los poderes o cartas poder exhibidos por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación en términos del artículo

49, fracción III de la Ley del Mercado de Valores (los “Poderes” y/o las “Cartas Poder”).

Enseguida, el Escrutador hizo constar que se encontraban presentes y debidamente representados en este acto **48,254,808 (cuarenta y ocho millones doscientos cincuenta y cuatro mil ochocientos ocho)** CBFIs, equivalentes al 85.78 % (**ochenta y cinco punto setenta y ocho por ciento**) del total de los CBFIs en circulación y elaboró la lista de asistencia de Tenedores que, debidamente firmada por dicho Escrutador y por los Tenedores o sus representantes, se agrega al apéndice de la presente Acta como Anexo “B”.

Asimismo, el Escrutador certificó haber tenido a la vista la constancia de publicación de la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria realizada por el Fiduciario a través del EMISNET, y de la constancia de publicación en el periódico por parte del Representante Común, en términos de la legislación aplicable y descrita en el primer párrafo de la presente Acta.

Por último, el Secretario hizo constar la asistencia de manera presencial a la Asamblea Extraordinaria de Mariel Martínez Chávez y Mariana Lizbeth Perez Cruz (de forma remota) en representación del Fiduciario, Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, y Oscar Campos Hernández, por parte del Fideicomitente y del Administrador, y los señores Romualdo Segovia y Paulina Ivette Sandoval Jiménez por parte del despacho jurídico Abascal, Flores y Segovia, como invitados a esta Asamblea Extraordinaria.

La Presidenta mencionó que en términos del apartado Noveno del Título y de la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción d) del Fideicomiso, para que la Asamblea Extraordinaria se considere válidamente instalada en virtud de la convocatoria realizada y por el Orden del Día a tratar, se requiere que estén representados los Tenedores que representen el 75% (cincuenta por ciento) de los CBFIs en circulación al momento de su celebración, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por mayoría simple de votos de los CBFIs en circulación presentes; en virtud de lo anterior, y con base en el informe presentado por el Escrutador, la Presidenta declaró legalmente instalada la Asamblea Extraordinaria y válidas todas las resoluciones adoptadas en la misma, en virtud de que se encuentran representados por el **85.78% (ochenta y cinco punto setenta y ocho por ciento)** del total de los CBFIs en circulación.

Acto seguido, el Secretario procedió a dar lectura al Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria incluido en la primera convocatoria, de conformidad con lo siguiente:

#### **ORDEN DEL DÍA**

- I. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación para (i) sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores; (ii) delegar al Administrador la facultad para designar a otra institución bancaria mexicana como Representante Común sustituto ; (iii) otorgar extensiones y/o dispensas que en su caso sean necesarias en relación con el punto (ii) anterior para que el Administrador tenga las más amplias facultades para concretar la sustitución del Representante Común; y (iv) autorizar al Administrador y al Fiduciario la celebración de los documentos, convenios, contratos, modificaciones y/o cualquier otro acto necesario y/o convenientes para implementar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores.

- II. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.
- III. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores del Fideicomiso.

Los Tenedores aprobaron por unanimidad de votos la declaratoria de la Presidenta respecto de la legal instalación de la Asamblea Extraordinaria, así como del Orden del Día y procedieron a desahogar sus puntos de la manera siguiente:

**PRIMER PUNTO. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación para (i) sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores; (ii) delegar al Administrador la facultad para designar a otra institución bancaria mexicana como Representante Común sustituto ; (iii) otorgar extensiones y/o dispensas que en su caso sean necesarias en relación con el punto (ii) anterior para que el Administrador tenga las más amplias facultades para concretar la sustitución del Representante Común; y (iv) autorizar al Administrador y al Fiduciario la celebración de los documentos, convenios, contratos, modificaciones y/o cualquier otro acto necesario y/o convenientes para implementar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores.**

En desahogo del primer punto del Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea Extraordinaria concedió el uso de la palabra al señor Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien, en su calidad de Director General del Administrador, presentó unas láminas que describen el procedimiento seguido por el Administrador para evaluar la posible sustitución del actual Representante Común. Asimismo, expuso las diversas actividades realizadas para identificar un posible Representante Común Sustituto de entre las propuestas presentadas. No obstante, señaló que a la fecha no se cuenta con todos los elementos necesarios para tomar una decisión definitiva, motivo por el cual se propone a la Asamblea Extraordinaria delegar en el Administrador la facultad de llevar a cabo dicha designación, así como de realizar todos los actos necesarios para su formalización.

Asimismo, al hacer uso de la palabra, la Presidenta de la Asamblea Extraordinaria solicitó a los Tenedores que expresaran su opinión respecto del desempeño del actual Representante Común durante el periodo en el que ha ejercido dicha función.

Una vez realizada la presentación del Administrador y de la Presidenta, los tenedores acordaron por unanimidad de los presentes:

#### **RESOLUCIONES**

**PRIMERA.** - “Se aprueba la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra “FIBRAUP 18” emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 “Fideicomiso”. Asimismo, se autoriza que el nuevo representante común sustituto sea designado por el Administrador, de las instituciones que se enlistan a continuación y que han sido previamente evaluadas como alternativas: (i) Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V; (ii) Masari Casa de Bolsa, S.A. de C.V; (iii) Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria; o (iv) Bankaool, S.A., Institución de Banca Múltiple (el “Representante Común Sustituto”).

En caso de que, por cualquier motivo, no se concrete alguna de las opciones previamente mencionadas, se faculta al Administrador para que, en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores, designe a otra institución del Sistema Financiero Nacional que esté en aptitud de asumir dicho cargo y acepte dicha designación como Representante Común Sustituto.

Una vez realizada la designación del Representante Común Sustituto por parte del Administrador, éste deberá dar aviso de dicha designación al Representante Común Sustituido y al Fiduciario, así como llevar a cabo la publicación del correspondiente evento relevante ante el mercado de valores para informar sobre la institución seleccionada como Representante Común Sustituto de los CBFIs identificados con clave de pizarra "FIBRAUP 18" emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso.

Los tenedores de los CBFIs manifiestan y reconocen que el Representante Común Sustituido ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones al amparo del Título y de cada uno de los Documentos de la Emisión, mismas que han sido cumplidas, en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, por lo que no se reservan reclamación ni acción alguna que ejercitar en su contra por el periodo en el que el Representante Común Sustituido ejerció dicho cargo y por todas y cada una de las acciones y actos realizados durante el mismo, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda".

**SEGUNDA.** - "Se aprueba facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto. Estas facultades incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa; (i) instruir al Fiduciario negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (ii) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable".

**TERCERA.** - "En caso de ser necesario, se aprueba la modificación al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 "Fideicomiso", con el propósito de reflejar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores, así como cualquier otro cambio que resulte necesario o conveniente para implementar dicha sustitución conforme a la legislación aplicable".

**CUARTA.**- "Se aprueba e instruye al Fiduciario y al Administrador, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que realicen todos los actos y gestiones necesarias ante las autoridades competentes y entidades del mercado de valores, incluyendo sin limitar, (i) la modificación del Fideicomiso; (ii) la modificación del Título que ampara los CBFIs depositados en el Instituto para el Depósito de Valores, S.D. Indeval, S.A. de C.V. ("INDEVAL"); (iii) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores (RNV), conforme al artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y la actualización del listado de valores en la Bolsa Mexicana de Valores".

**SEGUNDO PUNTO. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.**

En desahogo del segundo punto del Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar por unanimidad de votos de los Tenedores presentes procedieron a emitir las siguientes:

## RESOLUCIONES

**QUINTA.** “Se designan como delegados especiales de esta Asamblea a Patricia Flores Milchorena, Alfredo Basurto Dorantes y Javier Eduardo Ortega Labastida, así como a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes, y se les autoriza para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, sirviendo esta acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar”.

**SEXTA.** “Se designan delegados especiales de esta Asamblea a Patricia Flores Milchorena, Alfredo Basurto Dorantes y Javier Eduardo Ortega Labastida, así como a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes, para que indistintamente cualquiera de ellos, realicen todos los actos y trámites necesarios o convenientes para cumplimentar las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, incluyendo sin limitar acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario o conveniente) a protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV e INDEVAL y demás autoridades correspondientes, en su caso”.

### **TERCER PUNTO. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores del Fideicomiso.**

No habiendo otro asunto que tratar, la Presidenta declaró válidas todas las resoluciones adoptadas en esta Asamblea Extraordinaria, en virtud de que al tomarse todas y cada una de ellas, existió el quórum requerido en los términos del apartado Noveno del Título y de la Cláusula XVIII del fideicomiso, con lo que dio por concluidas la presente Asamblea y para constancia de todo lo anterior, el Secretario levantó el Acta de esta Asamblea de Tenedores, que concluyó a las 11:32 once horas con treinta y dos minutos del día de su fecha y a su apéndice se agregaron todos y cada uno de los anexos mencionados en la misma.

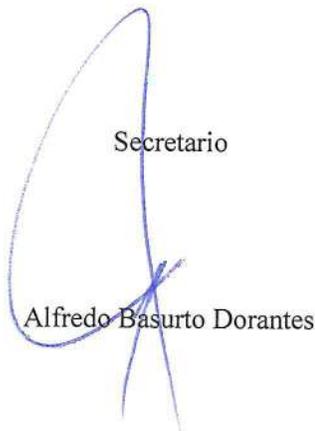
EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, con fundamento en lo dispuesto en la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción i) del Fideicomiso, la “Presidenta” y el “Secretario” suscriben esta acta el día 23 de julio de 2025.

Presidenta



Patricia Flores Milchorena

Secretario



Alfredo Basurto Dorantes

(v) Convenio de Sustitución.

ESC. No. 87,536

LIBRO No. 2,140

### TESTIMONIO

DE LA ESCRITURA QUE CONTIENE: LA PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO a solicitud de DON RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, en representación de "OPERADORA UPSITE", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE. -----

RMOL\*lee 



LIBRO NÚMERO DOS MIL CIENTO CUARENTA

ESCRITURA OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a los once días del mes de agosto del año dos mil veinticinco. ANTE MI, EL LICENCIADO RAFAEL MANUEL OLIVEROS LARA, Notario Público, Titular de la Notaría número cuarenta y cinco de esta Ciudad, comparece **DON RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA**, en representación de "**OPERADORA UPSITE**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, y me pide protocolice un documento, que contiene un **CONVENIO MODIFICATORIO Y DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN** de fecha seis de agosto del año dos mil veinticinco, el cual consta de sesenta y cinco hojas útiles, en términos de lo dispuesto por el Artículo ciento treinta y nueve de la Ley del Notariado para la Ciudad de México y únicamente para los efectos señalados por el Artículo ciento setenta de dicho ordenamiento legal.-

De acuerdo con los deseos del compareciente, protocolizo dicho documento, mismo que agrego al apéndice en el legajo correspondiente a esta escritura bajo la letra "A".

PERSONALIDAD

La acredita el compareciente con la escritura número treinta y seis mil novecientos treinta y dos, otorgada en esta Ciudad el día ocho de octubre del año dos mil dieciocho, ante el Licenciado Ponciano López Juárez, Notario Público número doscientos veintidós, la cual quedó inscrita en el Folio Mercantil Electrónico número N guión dos mil diecisiete millones setenta y siete mil doscientos setenta y ocho, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, por la que quedó protocolizada el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "**OPERADORA UPSITE**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, celebrada en esta Ciudad, a las diez horas del día veintidós de junio del año dos mil dieciocho, en la que se tomó entre otros acuerdos, el de **OTORGAR PODERES**.- De la relacionada escritura copio a continuación lo conducente: "..... ANTECEDENTES ..... SEGUNDO.- ACTA DE ASAMBLEA A PROTOCOLIZAR..... ORDEN DEL DÍA.....2 (DOS). REVOCACIÓN DE FACULTADES Y OTORGAMIENTO DE PODERES; ACUERDOS AL RESPECTO.....ACUERDOS.....II. Se nombran como apoderados de la sociedad a los señores **RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA**.....a quienes se les otorgan los poderes que más adelante se indican, y para cuyo ejercicio se crean los siguientes grupos de apoderados: GRUPO A: Integrado por los señores **RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA**.....III. Se otorga en favor de los apoderados antes nombrados UN PODER GENERAL, con las siguientes facultades y limitaciones que más adelante se indican: A).- PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana, sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes.- En virtud de lo anterior, los apoderados podrán representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades legislativas, administrativas o judiciales, ya sean federales, locales o municipales; ante las juntas de conciliación o de conciliación y arbitraje y demás autoridades del trabajo.- Asimismo, el poder en referencia incluye enunciativa y no limitativamente



facultades para: a).- Interponer y desistirse de toda clase de recursos y juicios, aún el de amparo; b).- Transigir; c).- Comprometer en árbitros; d).- Absolver y articular posiciones; e).- Recusar; f).- Recibir pagos; g).- Presentar denuncias y querellas, desistirse de estas últimas otorgando el perdón y actuar como coadyuvantes del Ministerio Público; B).- PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN O PARA ADMINISTRAR BIENES, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana.- C).- PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana..... E).- PARA EJERCER FUNCIONES DE ADMINISTRACIÓN DENTRO DE LA SOCIEDAD EN EL ÁREA LABORAL, con las facultades más amplias de dirección y representación, para concurrir en su nombre a los conflictos y procedimientos laborales, a la etapa conciliatoria y celebrar los convenios que puedan derivarse de ellos, pudiendo agotar todas las etapas del procedimiento laboral, en los términos que disponen los preceptos legales antes citados de la Ley Federal de Trabajo y demás relativos y aplicables de dicho ordenamiento.- F).- PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- G).- Para abrir y cerrar toda clase de cuentas bancarias y girar cheques en contra de las mismas.- H).- Para delegar total o parcialmente poderes generales y especiales, reservándose el ejercicio de las facultades otorgadas; y otorgar los poderes con las facultades que considere convenientes para cada caso, dentro del límite de sus facultades, así como revocar los poderes que haya otorgado.- LIMITACIÓN: Las facultades a que se refieren los incisos A), D), y E) que anteceden las ejercerán los apoderados conjunta o separadamente, sin importar al grupo de apoderados al que pertenezcan.- LIMITACIÓN: Las facultades a que se refiere el inciso B) que antecede las ejercerán los apoderados individualmente, sin importar al grupo al que pertenezcan; Con EXCEPCIÓN DE LOS ACTOS QUE IMPLIQUEN ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES O ACTIVOS DE LA SOCIEDAD, casos en los cuales deberán actuar siempre de forma mancomunada cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B.- LIMITACIÓN: Las facultades consignadas en los incisos C), F), G) y H) que anteceden las ejercerán los apoderados siempre de forma mancomunada, cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B.....".- En dicha escritura constan además la legal existencia de su representada y diversas reformas que han tenido sus Estatutos Sociales.- Una fotocopia de la relacionada escritura, que doy fe concuerda con su original que tuve a la vista, la agrego al apéndice en el legajo correspondiente a este instrumento bajo la letra "B". -----

----- **Declara el compareciente, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:** -----

- a).- Que su representada goza de capacidad legal y que las facultades de que disfruta continúan vigentes en todos sus términos y no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.-----
- b).- Que su representada no ha sufrido modificación alguna en sus estatutos sociales distinta a las relacionadas en el presente instrumento y que no existen más antecedentes que deban ser relacionados.-----



México

**OLIVEROS LARA**  
Lin. años 15 y 75 Ciudad de México

Lic. Rafael Oliveros Lara  
Lic. Javier Oliveros Lara

---- **POR SUS GENERALES**, el compareciente manifestó ser de nacionalidad mexicana por nacimiento, como sus padres, nacionalidad que aún conserva, originario de esta Ciudad en donde nació el día dos de febrero de mil novecientos cincuenta y nueve, casado, empresario, con Clave Única de Registro de Población BAGR quinientos noventa mil doscientos dos HDFLRD cero seis y con domicilio en Carretera México-Toluca número cinco mil cuatrocientos veinte, piso veinte, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa, en esta Ciudad, código postal cero cinco mil trescientos veinte. -----

---- **YO EL NOTARIO DOY FE:** I.- De que me identifiqué plenamente como Notario y que me aseguré de la identidad del compareciente, con su Pasaporte tipo P número N cero seis millones quinientos cincuenta y cuatro mil seiscientos seis, expedido a su favor el día doce de enero del año dos mil veintitrés, por la Secretaría de Relaciones Exteriores; mismo que en fotocopia que doy fe concuerda con su original que he tenido a la vista, lo agrego al apéndice en el legajo correspondiente a esta escritura bajo la letra "C"; II.- De que a mi juicio goza de capacidad legal para contratar y obligarse, pues nada me consta en contrario; III.- De que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus documentos originales que he tenido a la vista y a los cuales me remito; IV.- De que no tengo indicio alguno de la falsedad del documento protocolizado; V.- De que le hice saber al compareciente el derecho que tiene de leer personalmente la escritura y de que su contenido le sea explicado por el suscrito Notario; VI.- De que **ILUSTRÉ, LEÍ Y EXPLIQUÉ**, la presente escritura al compareciente, quien enterado del valor, las consecuencias y alcances legales de su contenido, manifestó su conformidad y comprensión plena de la misma, firmando para constancia el día once del mes de su otorgamiento.- Acto continuo **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE** la presente escritura por estar satisfechos todos los requisitos legales. -----

---- **DON RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA.**- (FIRMADO).-----

---- **LICENCIADO RAFAEL MANUEL OLIVEROS LARA.**- (FIRMADO).-----

---- **EL SELLO DE AUTORIZAR.**-----

**ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE DE SU ORIGINAL PARA "OPERADORA UPSITE", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, A FIN DE HACER CONSTAR LA PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO QUE EN LA PRESENTE SE CONTIENE, VA COTEJADO Y CORREGIDO EN TRES PÁGINAS ÚTILES, EN LOS TÉRMINOS DE LEY.- EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A ONCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.- DOY FE. ---**

**ESC. No. 88,536**

**LIBRO No. 2,140**





**CONVENIO MODIFICATORIO Y DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN (EL “CONVENIO”) DE FECHA 6 DE AGOSTO DE 2025 (LA “FECHA DE FIRMA”) RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE), QUE CELEBRAN UPSITE MÉXICO, S.A.P.I. DE C.V. (EL “FIDEICOMITENTE” O “UPSITE”), EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE, BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE) (EL “FIDUCIARIO” O “EMISOR”), CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO (EL “REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO”), Y ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., COMO REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO (EL “REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO”), CON LA COMPARECENCIA DE OPERADORA UPSITE, S.A.P.I. DE C.V., COMO ADMINISTRADOR (EL “ADMINISTRADOR”), DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.**

### **ANTECEDENTES**

I. Con fecha 12 de junio de 2018, Upsite, en su carácter de fideicomitente, el Fiduciario, en tal carácter y el Representante Común Sustituido, como representante común, con la comparecencia del Administrador, en tal carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 3218 (según el mismo sea de tiempo en tiempo suplementado, modificado y/o reexpresado, incluyendo mediante este Convenio, el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el “Fideicomiso”). Copia del Contrato de Fideicomiso sin anexos, se adjunta al presente Convenio como **Anexo “1”**.

II. Con fecha 23 de julio de 2025, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores (la “Asamblea de Tenedores”) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra “FIBRAUP 18” (los “Certificados Bursátiles”), por virtud de la cual, entre otros asuntos, se aprobó (i) la sustitución del Representante Común Sustituido, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décimo Sexta, inciso 16.05, y la Cláusula Décimo Octava, inciso 18.01, fracción (f) del Contrato de Fideicomiso, (ii) la delegación al Administrador de la facultad para designar a otra institución financiera mexicana como Representante Común sustituto y, en consecuencia, la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común Sustituto del Contrato de Fideicomiso, y (iii) autorizar al Administrador y al Fiduciario la celebración de los documentos, convenios, contratos, modificaciones y/o cualquier otro acto necesario y/o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido. Copia de la Asamblea de Tenedores sin anexos, se adjunta al presente Convenio como **Anexo “2”**.

### **DECLARACIONES**

- I. **El Fideicomitente en este acto declara, a través de sus apoderados, que:**
- (a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a la legislación aplicable de los Estados Unidos Mexicanos (“México”).
  - (b) Está facultado conforme a sus estatutos sociales, y ha obtenido las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos internos necesarios, para la celebración del presente Convenio, así como para asumir sus respectivas obligaciones conforme a los mismos.

- (c) Los apoderados que suscriben el presente Convenio en su nombre y representación cuentan con los poderes y facultades necesarios para obligar a su representada en términos del presente Convenio, y dichos poderes y facultades no le han sido modificados, revocados ni limitados en forma alguna.
- (d) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra conforme a sus respectivos términos.
- (e) La celebración del presente Convenio, la validez y exigibilidad del mismo y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo (1) no contravienen cualquier legislación aplicable o sus estatutos sociales y (2) no contravienen o resultarán en el incumplimiento de cualquier contrato, convenio, instrumento o documento conforme al cual esté obligado o cualquiera de sus bienes esté sujeto.
- (f) Por así favorecer a sus intereses y de conformidad con lo aprobado en la Asamblea de Tenedores, es su intención celebrar el presente Convenio para, entre otros asuntos, sustituir de forma expresa y de manera irrevocable al Representante Común Sustituido, como representante común del Contrato de Fideicomiso, por el Representante Común Sustituto.
- (g) No le ha sido notificado cualquier, ni tiene conocimiento de cualquier circunstancia que razonablemente pudiera esperarse de origen a cualquier, procedimiento judicial, administrativo o de cualquier otra índole que afecte o pueda razonablemente esperarse que afecte la validez del presente Convenio o los documentos relacionados con el mismo.
- (h) Para la celebración del presente Convenio, solicitó y recibió de personas distintas al Representante Común Sustituto la asesoría legal y fiscal necesaria para efectos de conocer los alcances legales y fiscales que derivan de la celebración del presente Convenio.

**II. El Representante Común Sustituido en este acto declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:**

- (a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y existente conforme a la legislación aplicable en México, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP") para actuar como tal.
- (b) (i) Está facultado conforme a sus estatutos sociales y (ii) ha obtenido las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos internos necesarios para la celebración del presente Convenio, así como para asumir sus respectivas obligaciones conforme a los mismos. La celebración del presente Convenio y de los demás documentos a que éste se refiere, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de estos, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (c) Los delegados fiduciarios que suscribe este Convenio en su nombre y representación cuentan con los poderes y facultades necesarios para obligar a su representada en términos del presente Convenio, y dichos poderes y facultades no les han sido revocados, modificados, ni limitados en forma alguna.
- (d) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra conforme a sus respectivos términos.
- (e) Es su intención celebrar el presente Convenio con la finalidad de ser sustituido como representante



común del Contrato de Fideicomiso, por el Representante Común Sustituto a partir de la Fecha de Firma, bajo los términos y condiciones indicadas en este Convenio.

Ha cumplido, y se encuentra en cumplimiento de, todas y cada una de las obligaciones (incluyendo legales, fiscales y administrativas) a su cargo derivadas del Contrato de Fideicomiso y de los demás actos, contratos, convenios, instrumentos y documentos que ha suscrito en su carácter de representante común del Contrato de Fideicomiso, incluyendo las obligaciones que conforme a la legislación aplicable está obligado a cumplir.

**III. El Representante Común Sustituto en este acto declara, a través de su delegado fiduciario, que:**

- (a) Es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con la legislación aplicable en México, autorizada para actuar como casa de bolsa, y facultada para celebrar el presente Convenio y obligarse conforme a los términos del mismo.
- (b) (i) Está facultado conforme a sus estatutos sociales y (ii) ha obtenido las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos internos necesarios para la celebración del presente Convenio, así como para asumir sus respectivas obligaciones conforme a los mismos. La celebración del presente Convenio y de los demás documentos a que éste se refiere, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de estos, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (c) El delegado fiduciario que suscribe este Convenio en su nombre y representación cuenta con los poderes y facultades necesarios para obligar a su representada en términos del presente Convenio, y dichos poderes y facultades no les han sido revocados, modificados, ni limitados en forma alguna.
- (d) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra conforme a sus respectivos términos.
- (e) Es su intención celebrar este Convenio para, entre otros, aceptar el cargo de representante común al amparo del Contrato de Fideicomiso, bajo los términos y condiciones indicadas en este Convenio.

**IV. El Fiduciario en este acto declara, a través de sus delegados fiduciarios, que a esta fecha:**

- (a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a la legislación aplicable en México, autorizada por la SHCP para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.
- (b) El Fiduciario (i) está facultado conforme a sus estatutos sociales y (ii) ha obtenido las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos internos necesarios para la celebración del presente Convenio, así como para asumir sus respectivas obligaciones conforme a los mismos. La celebración del presente Convenio y de los demás documentos a que éste se refiere, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de estos, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.
- (c) Los delegados fiduciarios que suscriben este Convenio en su nombre y representación cuentan con

los poderes y facultades necesarios para obligar a su representada en términos del presente Convenio, y dichos poderes y facultades no les han sido revocados, modificados, ni limitados en forma alguna.

- (d) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra conforme a sus respectivos términos.
- (e) La celebración del presente Convenio, la validez y exigibilidad del mismo y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo (1) no contravienen cualquier legislación aplicable o sus estatutos sociales y (2) no contravienen o resultarán en el incumplimiento de cualquier contrato, convenio, instrumento o documento conforme al cual esté obligado o cualquiera de sus bienes esté sujeto.

**V. El Administrador en este acto declara, a través de sus delegados fiduciarios, que a esta fecha:**

- (a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a la legislación aplicable en México.
- (b) Está facultado conforme a sus estatutos sociales, y ha obtenido las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos internos necesarios, para la celebración del presente Convenio, así como para asumir sus respectivas obligaciones conforme a los mismos.
- (c) Los apoderados que suscriben el presente Convenio en su nombre y representación cuentan con los poderes y facultades necesarios para obligar a su representada en términos del presente Convenio, y dichos poderes y facultades no le han sido modificados, revocados ni limitados en forma alguna.
- (d) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra conforme a sus respectivos términos.
- (e) La celebración del presente Convenio, la validez y exigibilidad del mismo y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo (1) no contravienen cualquier legislación aplicable o sus estatutos sociales y (2) no contravienen o resultarán en el incumplimiento de cualquier contrato, convenio, instrumento o documento conforme al cual esté obligado o cualquiera de sus bienes esté sujeto.
- (f) Suscribe el presente Convenio en su calidad de Administrador del Contrato de Fideicomiso, exclusivamente en cumplimiento de las instrucciones y facultades que le fueron conferidas por la Asamblea de Tenedores, sin que ello implique la asunción de responsabilidad, obligación adicional o garantía alguna distinta a las previstas expresamente en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración.

**EN VIRTUD DE LO ANTERIOR**, el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común Sustituido, el Representante Común Sustituto, y el Administrador, acuerdan celebrar el presente Convenio de conformidad con las siguientes Cláusulas.

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA. Términos Definidos; Interpretación.** Salvo que se definan de otra manera en el presente Convenio, los términos con mayúscula inicial que se utilizan en este Convenio tendrán los mismos significados que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso. **SEGUNDA Sustitución de Representante Común.** (a) De conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta, inciso (g) del Título, la



Clausula Décimo Sexta, inciso 16.05, y la Cláusula Décimo Octava, inciso 18.01, fracción (f) del Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores, con efectos a partir de la Fecha de Firma, el Representante Común Sustituido es sustituido por el Representante Común Sustituto como representante común del Contrato de Fideicomiso (la "Sustitución de Representante Común"). En virtud de la Sustitución de Representante Común, a partir de la Fecha de Firma, el Representante Común Sustituto desempeñará el cargo de "Representante Común" conforme al Contrato de Fideicomiso.

(b) El Representante Común Sustituto acepta la designación como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles emitidos por virtud del Contrato de Fideicomiso y amparados por el Título correspondiente, protestando el fiel y leal desempeño de su encargo conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Título y la legislación aplicable. Derivado de la Sustitución de Representante Común y la aceptación del Representante Común Sustituto, a partir de la Fecha de Firma, el Representante Común Sustituto asume todos los derechos y obligaciones que conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título, los demás Documentos de la Emisión y la legislación aplicable corresponden al "Representante Común", incluyendo las del Representante Común Sustituido, obligándose a partir de la Fecha de Firma a cumplir con todas las obligaciones previstas en, derivadas de, o en relación con, el Contrato de Fideicomiso y el Título, sujeto a legislación aplicable.

(c) Las partes reconocen y aceptan que, a partir de la Fecha de Firma y derivado de la Sustitución de Representante Común, (i) cualquier referencia al Representante Común Sustituido en cualquier contrato, convenio, instrumento o documento que haya sido celebrado por el Representante Común Sustituido, en su carácter de representante común del Contrato de Fideicomiso, se entenderá realizada al Representante Común Sustituto (sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidad del Representante Común Sustituido conforme al presente Convenio o las obligaciones y responsabilidades del Representante Común Sustituido al amparo del Contrato de Fideicomiso que sobrevivan conforme a este Convenio), y (ii) las partes del Contrato de Fideicomiso serán:

- Fideicomitentes: ..... Upsite México, S.A.P.I. de C.V.
- Fideicomisarios: ..... Cada uno de los Tenedores de los Certificados Bursátiles representados por el Representante Común Sustituto, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
- Fiduciario: ..... Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- Representante Común: ..... Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Administrador: ..... Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.

(d) El Representante Común Sustituido reconoce y acepta que, a la Fecha de Firma, las demás partes del Contrato de Fideicomiso se encuentran en cumplimiento de todas sus obligaciones frente al Representante Común Sustituido conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo la obligación de pago de honorarios a favor del Representante Común Sustituido, por lo que el Representante Común Sustituido no se reserva acción o reclamo alguno que ejercitar en contra de dichas partes, liberándolas en este acto de todas las obligaciones y responsabilidades, de cualquier naturaleza, contraídas por cada una de dichas partes y que, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, debieron cumplirse en, o antes de, la Fecha de Firma, otorgando el Representante Común Sustituido a las demás partes del Contrato de Fideicomiso, el finiquito más amplio que en derecho proceda en relación con dichas obligaciones y responsabilidades.

(e) El Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador en este acto manifiestan su conformidad con la actuación del Representante Común Sustituido en relación con el Contrato de Fideicomiso y el Título, por lo que le otorgan el finiquito más amplio que en derecho proceda. No obstante lo anterior, dicho finiquito no será aplicable a cualquier reclamación, demanda, acción, causa de acción, obligación o responsabilidad que derive de (i) actos u omisiones en los que haya mediado fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte del Representante Común Sustituido, (ii) cualquier incumplimiento de las obligaciones del Representante Común Sustituido conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título y el presente Convenio, que no haya sido revelado al Fideicomitente y al Administrador a la Fecha de Firma, o (iii) cualquier incumplimiento de las obligaciones del Representante Común Sustituido conforme a este Convenio, y esto sea, en cualquiera de los casos aquí previstos, determinado mediante sentencia firme y ejecutoriada de un tribunal competente.

(f) Las partes reconocen y aceptan que el Representante Común Sustituido no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por los actos del Representante Común Sustituido realizados con anterioridad a la Fecha de Firma conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título o de forma posterior a la Fecha de Firma derivado de lo previsto en el presente Convenio. La celebración del presente Convenio por el Representante Común Sustituido no convalida, ni convalidará, dicho cargo y dichos actos del Representante Común Sustituido; en el entendido de que las obligaciones y responsabilidades del Representante Común Sustituido derivadas del Contrato de Fideicomiso y el Título nacen a partir de la Fecha de Firma, únicamente en lo conducente.

**TERCERA. Modificaciones al Contrato de Fideicomiso.** Las Partes acuerdan que, a partir de la Fecha de Firma, y derivado de la Sustitución de Representante Común, todas las referencias hechas a "CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple" en el Contrato de Fideicomiso, se entienden hechas a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de representante común del Fideicomiso.

**CUARTA. Actuación del Fiduciario y Administrador.** Las partes reconocen y aceptan que el Fiduciario y el Administrador comparecen a la celebración del presente Convenio exclusivamente en cumplimiento de las resoluciones e instrucciones emitidas válidamente por la Asamblea de Tenedores, y dentro de los límites establecidos en el Contrato de Fideicomiso, sin que ello implique la asunción de responsabilidad, obligación o garantía alguna distinta a las expresamente previstas en el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración, según resulten aplicables. En consecuencia, el Fiduciario y el Administrador no serán responsables frente a terceros ni frente a las demás partes por actos derivados de la celebración del presente Convenio.

**QUINTA. Ratificación.** Las partes acuerdan que el presente Convenio podrá ser protocolizado o ratificado ante fedatario público, a solicitud del Administrador (y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso), quien tendrá la facultad exclusiva de designar al notario público ante el cual se lleve a cabo dicha ratificación. Cada una de las partes se obliga a colaborar de buena fe y a comparecer, por sí o por medio de sus representantes legales o delegados fiduciarios, según corresponda, ante el notario público que para tales efectos designe el Administrador.

**SEXTA. No Novación.** Excepto por lo expresamente modificado en este Convenio, (a) el Contrato de Fideicomiso y el Título siguen siendo válidos y exigibles en todos sus términos, (b) este Convenio no extingue ningún derecho de, ni libera de ninguna obligación a, cualquiera de las partes del Fideicomiso o cualesquier otro Documento de la Emisión, y (c) este Convenio no debe interpretarse como novación de los derechos u obligaciones contenidos en el Fideicomiso y en el Título. Cada una de las partes de este Convenio confirma y conviene que cada uno de los Documentos de la Emisión de los cuales es parte continúa en pleno vigor y efecto con las modificaciones contenidas en este Convenio, y en este acto los ratifica en todos sus aspectos.



**SÉPTIMA. Encabezados, Independencia de las Estipulaciones.** Las partes convienen en que los encabezados de cada una de las Cláusulas de este Convenio son únicamente para fines de referencia y no afectarán el significado o interpretación de las mismas o del presente Convenio.

En caso de que cualquiera de las estipulaciones de este Convenio fuere declarada ilegal o inexigible por un tribunal competente, dicha estipulación será considerada e interpretada en forma separada de las demás estipulaciones aquí contenidas y no afectará en forma alguna la validez, legalidad y exigibilidad de este convenio.

**OCTAVA. Notificaciones.** Todas las notificaciones, avisos, requerimientos y otras comunicaciones a cualquier parte en relación con el presente Convenio, deberán ser por escrito y ser entregadas conforme a los términos previstos en la Cláusula Vigésimo Quinta, inciso 25.01 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que cualquier notificación, aviso, requerimiento o comunicación al Representante Común Sustituto conforme a este Convenio o el Contrato de Fideicomiso deberá ser realizada a la dirección descrita a continuación:

El Representante Común Sustituto:

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Dirección: Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7. Colonia Bosques de las Lomas, Código Postal 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

Atención: Dirección Fiduciaria

Correo electrónico: [repcomun@altorcb.com](mailto:repcomun@altorcb.com)

Teléfono: (55) 8659 5300

**NOVENA. Legislación Aplicable; Jurisdicción.** Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Convenio, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales federales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

**DÉCIMA. Acuerdo Único.** El presente Convenio contiene las modificaciones, adiciones y/o eliminaciones a los derechos y obligaciones de las partes, y reemplaza cualesquiera otras obligaciones, acuerdos y entendimientos previos entre las partes en relación con el objeto materia de este Convenio. No existen acuerdos verbales entre las partes. En caso de conflicto, discrepancia o inconsistencia entre el Contrato de Fideicomiso y este Convenio, los términos de este Convenio regirán y prevalecerán para todos los efectos legales a que haya lugar.

**DÉCIMA PRIMERA. Ejemplares.** Este Convenio podrá ser celebrado en cualquier número de ejemplares, cada uno de los cuales será considerada un original y todos en conjunto constituirán un único Convenio.

[SIGUEN HOJAS DE FIRMA]

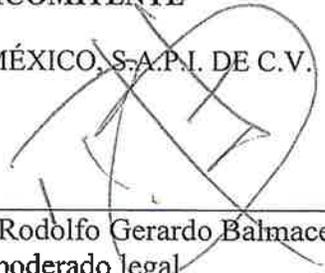
PAGINA SIN TEXTO



EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes celebran y firman el presente Convenio a través de sus respectivos representantes legales o apoderados debidamente autorizados, en la fecha señalada en el proemio.

**EL FIDEICOMITENTE**

UPSITE MÉXICO, S.A.P.I. DE C.V.

Por:   
Nombre: Rodolfo Gerardo Balmaceda García  
Cargo: Apoderado legal

Por:   
Nombre: Alejandro Ituarte Egea  
Cargo: Apoderado legal

*[LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO MODIFICATORIO Y DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, IDENTIFICADO CON EL NO. 3218.]*

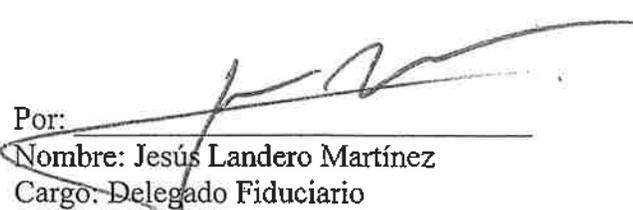
PAGINA SINTETICO



Versión de Firma

**EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO,**

**ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.**

Por: 

Nombre: Jesús Landero Martínez

Cargo: Delegado Fiduciario

[LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO MODIFICATORIO Y DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, IDENTIFICADO CON EL NO. 3218.]



PAGINA SIN TEXTO



Versión de Firma

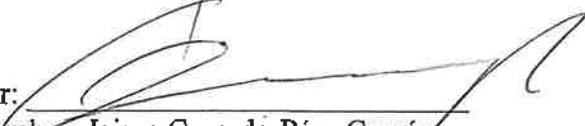
**EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO,**

**CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA  
MÚLTIPLE,**

Por: 

Nombre: Patricia Flores Milchorena

Cargo: Apoderado legal

Por: 

Nombre: Jaime Gerardo Ríos García

Cargo: Apoderado legal

*[LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO MODIFICATORIO Y DE  
SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO  
IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, IDENTIFICADO CON EL NO. 3218.]*



PAGINA SIMPLIFICADA



## EL FIDUCIARIO

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, NO. 3218

Por: 

Nombre: David León García

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 

Nombre: Pedro Martínez Solano

Cargo: Delegado Fiduciario

*[LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO MODIFICATORIO Y DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, IDENTIFICADO CON EL NO. 3218]*



PAGINA SIN TEXTO

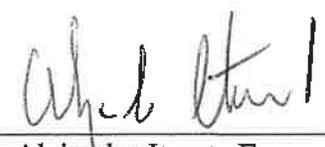


Versión de Firma

**EL ADMINISTRADOR**

OPERADORA UPSITE MÉXICO, S.A.P.I. DE C.V.

Por:   
Nombre: Rodolfo Gerardo Balmaceda García  
Cargo: Apoderado legal

Por:   
Nombre: Alejandro Ituarte Egea  
Cargo: Apoderado legal

[LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO MODIFICATORIO Y DE SUSTITUCIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, IDENTIFICADO CON EL NO. 3218.]



PAGINA SIN TEXTO



**Anexo "1"**  
**Contrato de Fideicomiso**

A handwritten signature in brown ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by several vertical strokes.

PAGINA SIN TEXTO



**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN 3218**

**Upsite México, S.A.P.I. de C.V.**

como

**Fideicomitente**

**CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple,**

como

**Representante Común**

y

**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,**

**Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria**

como

**Fiduciario**

con la comparecencia de

**Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V.**

como

**Administrador**

12 de junio de 2018.

Handwritten signatures and initials in blue and brown ink, including a large signature at the bottom right and several smaller ones above it.

**TABLA DE CONTENIDO**

TABLA DE CONTENIDO .....	1
LISTA DE ANEXOS .....	6
ANTECEDENTES .....	1
DECLARACIONES .....	2
CLÁUSULAS .....	8
CLÁUSULA I. Definiciones .....	8
Inciso 1.01. Definiciones .....	8
ESTABLECIMIENTO DEL FIDEICOMISO .....	18
CLÁUSULA II. Establecimiento del Fideicomiso .....	18
Inciso 2.01. Constitución del Fideicomiso .....	18
Inciso 2.02. Aportación Inicial .....	18
Inciso 2.03. Aceptación del cargo de Fiduciario .....	18
Inciso 2.04. Aportaciones de Propietarios .....	18
Inciso 2.05. Nombre del Fideicomiso .....	19
Inciso 2.06. Vigencia del Fideicomiso .....	19
Inciso 2.07. Ejercicio Fiscal .....	19
Inciso 2.08. Irrevocabilidad del Fideicomiso .....	19
PARTES DEL FIDEICOMISO .....	20
CLÁUSULA III. Partes del Fideicomiso .....	20
Inciso 3.01. Partes del Fideicomiso .....	20
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO .....	20
CLÁUSULA IV. Patrimonio del Fideicomiso .....	20
Inciso 4.01. Patrimonio del Fideicomiso .....	20
Inciso 4.02. Inversión Mínima en Bienes Inmuebles .....	22
FINES DEL FIDEICOMISO .....	22
CLÁUSULA V. Fines del Fideicomiso .....	22
Inciso 5.01. Fin Primordial .....	22
Inciso 5.02. Otros Fines del Fideicomiso .....	22
ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO .....	31
CLÁUSULA VI. Comité Técnico .....	31
Inciso 6.01. Establecimiento del Comité Técnico .....	31

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right side of the page, including a large signature at the bottom right and several smaller initials above it.



Inciso 6.02. Integración del Comité Técnico.....	31
Inciso 6.03. Sesiones del Comité Técnico.....	34
Inciso 6.04. Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico.....	35
Inciso 6.05. Facultades del Comité Técnico.....	35
<b>CLÁUSULA VII. Comité de Auditoría.....</b>	<b>39</b>
Inciso 7.01. Creación del Comité de Auditoría.....	39
Inciso 7.02. Sesiones y Resoluciones.....	39
Inciso 7.03. Facultades del Comité de Auditoría.....	39
<b>CLÁUSULA VIII. Comité de Prácticas Societarias.....</b>	<b>41</b>
Inciso 8.01. Creación del Comité de Prácticas Societarias.....	41
Inciso 8.02. Sesiones y Resoluciones.....	41
Inciso 8.03. Facultades del Comité de Prácticas Societarias.....	41
<b>CLÁUSULA IX. Comité de Inversiones.....</b>	<b>42</b>
Inciso 9.01. Creación del Comité de Inversiones.....	42
Inciso 9.02. Sesiones y Resoluciones.....	42
Inciso 9.03. Facultades del Comité de Inversiones.....	42
<b>CLÁUSULA X. Comité de Nominaciones.....</b>	<b>43</b>
Inciso 10.01. Creación del Comité de Nominaciones.....	43
Inciso 10.02. Sesiones y Resoluciones.....	43
Inciso 10.03. Facultades del Comité de Nominaciones.....	43
<b>CLÁUSULA XI. El Administrador.....</b>	<b>44</b>
Inciso 11.01. El Administrador.....	44
Inciso 11.02. Objeto del Contrato de Administración.....	44
Inciso 11.03. Exclusividad.....	46
Inciso 11.04. Facultades del Administrador.....	47
Inciso 11.05. Contraprestaciones.....	49
Inciso 11.06. Derechos Adicionales del Administrador.....	49
Inciso 11.07. Destitución del Administrador.....	50
<b>CLÁUSULA XII. Cuentas del Fideicomiso.....</b>	<b>51</b>
Inciso 12.01. Cuentas Bancarias y de Inversión.....	51
Inciso 12.02. Cuentas de Ingresos e Inversión.....	51

Handwritten signatures and initials in black and brown ink, including a large signature at the bottom right and several smaller ones above it.

Inciso 12.03. La Cuenta de Operaciones.....	51
CLÁUSULA XIII. Distribuciones.....	52
Inciso 13.01. Distribuciones a los Tenedores.....	52
Inciso 13.02. Aprobación de Estados Financieros.....	53
Inciso 13.03. Entrega de Distribuciones de Efectivo.....	53
Inciso 13.04. Periodicidad de Distribuciones.....	54
CLÁUSULA XIV. Auditor Externo.....	54
Inciso 14.01. Elección y Sustitución del Auditor Externo.....	54
Inciso 14.02. Obligaciones del Auditor Externo.....	54
CLÁUSULA XV. Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.....	55
Inciso 15.01. Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.....	55
Inciso 15.02. Distribución Final del Patrimonio del Fideicomiso.....	56
EMISIONES.....	56
CLÁUSULA XVI. Emisiones.....	56
Inciso 16.01. Emisión de CBFIs.....	56
Inciso 16.02. El pago de los CBFIs.....	58
Inciso 16.03. Tenedores.....	58
Inciso 16.04. Derechos de los Tenedores.....	58
Inciso 16.05. Representante Común.....	60
Inciso 16.06. Intermediario Colocador.....	62
Inciso 16.07. Requisitos de los CBFIs.....	62
Inciso 16.08. Títulos.....	64
Inciso 16.09. Autorizaciones Gubernamentales.....	64
CLÁUSULA XVII. Restricciones para la Toma de Control.....	64
Inciso 17.01. Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico.....	64
Inciso 17.02. Solicitud de Autorización.....	65
Inciso 17.03. Valoración de la Solicitud por parte del Comité Técnico.....	66
Inciso 17.04. Término para la resolución.....	67
Inciso 17.05. Revelación al Público de Convenios.....	67
Inciso 17.06. Aceptación de la Restricción.....	67
Inciso 17.07. Pérdida del Derecho de Voto.....	68

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the bottom right and several smaller ones above it.



financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.

- (5) El Fiduciario únicamente instruirá órdenes con vigencia diaria.
- (6) El Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través del SEDI, debiendo precisar, cuando menos, la información siguiente:
  - i. La fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente.
  - ii. Tipo de operación.
  - iii. Número de CBFIs adquiridos y en su caso la serie a la que pertenecen.
  - iv. Precio unitario e importe de la operación.
  - v. Intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones.
  - vi. El remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs.
- (7) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIs:
  - Desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido.
  - Cuando existan Eventos Relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista.
- (8) Las operaciones de colocación de CBFIs previamente adquiridos, se ajustarán a lo señalado en los numerales (3) al (7) anteriores.

Lo previsto en los numerales (1) al (8) anteriores estará vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de carácter general vigentes que resulten aplicables.

En su oportunidad, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, deberá celebrar un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que se deberá enviar a la BMV a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su celebración o a cualquier modificación.

En lo que no contravenga las disposiciones fiscales aplicables, la Asamblea de Tenedores, para cada ejercicio, deberá acordar expresamente el monto máximo de los recursos que podrán destinarse a la recompra de los CBFIs. En tanto los CBFIs pertenezcan al Fiduciario se conserven en tesorería, no podrán ser representados ni votados en las Asambleas de Tenedores, ni ejercitarse derechos sociales o patrimoniales de tipo alguno. El Representante Común no tendrá injerencia en los mecanismos de recompra y colocación de CBFIs.

En su caso, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolle el Fideicomiso así lo justifique, podrá exceptuar lo previsto en las fracciones (3) iii) y (4) del presente numeral 27.

28. Recibir, en las cuentas del Fideicomiso, los ingresos por Arrendamiento, y cualquier otro ingreso a cuenta de Derechos o ingresos que por cualquier otra causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
29. Constituir un fideicomiso irrevocable de administración como fideicomitente, con CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y con la comparecencia del Administrador (el "Fideicomiso Puente"), en el cual aporte los CBFIs reservados para los Propietarios iniciales de conformidad con lo previsto en el Inciso 16.01 siguiente; en términos sustancialmente iguales al formato que se adjunta al presente como Anexo 7, y entregue toda la información que resulte necesario al fiduciario del Fideicomiso Puente para su constitución, sirviendo la presente como carta instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar.

Lo anterior, en el entendido, que el Comité Técnico en su sesión inicial ratificará dicho acto y resolverá sobre cualquier cuestión relacionada con la operación y funcionamiento de dicho fideicomiso.

30. Llevar a cabo inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, o conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
31. Generar provisiones y reservas conforme a sanas prácticas de la industria, para el pago de todos los gastos inherentes a la ejecución del Proyecto, la operación de los Bienes Inmuebles y los fines de este Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el pago de contribuciones fiscales y los impuestos que sean aplicables, los gastos de cualquier Emisión y de mantenimiento del listado de los CBFIs que hayan sido colocados entre el gran público inversionista, ya sea en México o el extranjero, conforme a las instrucciones del Administrador o del Comité Técnico;
32. Llevar a cabo con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, todos los pagos a terceros que correspondan conforme a los contratos que el Fiduciario haya celebrado para la consecución y logro de los fines de este Fideicomiso, incluyendo los que



correspondan conforme al Contrato de Administración, contra entrega de facturas o documentos que reúnan todos los requisitos fiscales aplicables;

33. Presentar, a través del Administrador, todas las declaraciones fiscales y llevar a cabo el pago puntual y oportuno, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de todos los impuestos, derechos y contribuciones aplicables conforme a la ley vigente de vez en vez, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
34. Preparar y presentar cualesquiera reportes o informes sean requeridos por parte de cualquier autoridad gubernamental o de cualquier otra forma deban entregarse conforme a la LMV o a la ley aplicable;
35. Llevar a cabo Distribuciones de Efectivo de conformidad con el presente Fideicomiso y las instrucciones del Comité Técnico;
36. Contratar y remover o sustituir al Auditor Externo, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría;
37. Contratar o remover a consultores, asesores, depositarios, abogados, contadores, expertos o cualesquiera otros agentes o representantes sean o hayan sido contratados por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Comité Técnico, para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso;
38. Otorgar poderes generales o especiales a favor de las personas que el Administrador le indique por escrito conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso, el Contrato de Administración, o que le indique el Comité Técnico, ya sea para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o de cualquier otra forma para el logro y consecución de los fines de este Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario no delegará u otorgará poderes, generales o especiales: (i) para abrir, cancelar cuentas del Fideicomiso; (ii) para actos de dominio; o (iii) para suscribir, aceptar, endosar, negociar, garantizar, certificar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC, ya que dichas facultades deberán ser ejercitadas en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios;
39. Llevar a cabo todos los actos que sean necesarios o convenientes para conservar y, en su caso, defender frente a terceros el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso, y la ley aplicable;

40. En su oportunidad, llevar a cabo a través del Administrador o de cualquier otra persona o personas que en su caso lo hayan sustituido, la liquidación de este Fideicomiso y la consecuente Distribución final a los Tenedores;
41. Llevar a cabo cualquier otro tipo de actividades que el Administrador o, en su caso, el Comité Técnico, consideren necesarias, recomendables o convenientes para el logro y consecución de los fines de este Fideicomiso; y
42. En general, llevar a cabo cualquier acto y celebrar cualquier tipo de contrato o convenio según sea necesario o conveniente para la consecución y logro de los fines de este Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico para tal efecto

### ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO

#### CLÁUSULA VI. COMITÉ TÉCNICO.

##### Inciso 6.01. Establecimiento del Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico supervisará al Administrador y tendrá a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines. La administración integral del Patrimonio del Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso se encomienda al Administrador conforme al Contrato de Administración, bajo la supervisión del Comité Técnico.

##### Inciso 6.02. Integración del Comité Técnico.

Inicialmente, el Comité Técnico (incluyendo el secretario y el pro-secretario) estará integrado por las personas que se indican en el Anexo 2, el cual entrará en funciones a partir de la fecha de este fideicomiso y sesionará para aprobar la Emisión inicial de CBFIs, conforme a lo establecido en el Inciso 16.01.

Posterior a la Emisión inicial, el Comité Técnico se integrará hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, que serán nombrados o ratificados por la Asamblea de Tenedores, de los cuales, por lo menos el cincuenta más uno de los miembros deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico contará con un secretario y un pro-secretario que no formarán parte del Comité Técnico, y que serán designados o removidos en primer lugar por el Administrador, a falta de éste, por el Comité Técnico y en su defecto, por la Asamblea de Tenedores, en cualquier momento, sin restricción alguna. El secretario y pro-secretario actuarán con ese carácter en el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones, y estarán presentes con el mismo carácter en las Asambleas de Tenedores.



Para la integración del Comité Técnico, aplicará lo siguiente:

- a) El Administrador tendrá derecho a designar a un miembro propietario del Comité Técnico y a su respectivo suplente, que actuará siempre como presidente del Comité Técnico.
- b) El Comité de Nominaciones propondrá a las personas que por su experiencia y profesionalismo integren el Comité Técnico de vez en vez, excluyendo a los miembros nombrados en ejercicio del derecho de minorías. Los Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por la mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados, ajustándose a lo dispuesto en las disposiciones aplicables de la LMV (los "Miembros Independientes"). El Comité de Nominaciones deberá tomar en cuenta los derechos de minoría que se establecen más adelante, para la integración del Comité Técnico.
- c) El Tenedor o grupo de Tenedores que en lo individual o en conjunto sea titular de cada diez por ciento (10%) de los CBFIs en circulación en la fecha de la Asamblea de Tenedores de que se trate, tendrá el derecho de designar a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico, sujeto a lo establecido en la Cláusula XVII. Los miembros del Comité Técnico así designados, tendrán el carácter de miembros patrimoniales y no podrán ser considerados bajo ningún supuesto como Miembros Independientes.

El Representante Común y el secretario de la Asamblea de Tenedores se cerciorarán que el Tenedor o grupo de Tenedores que tenga derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con este Inciso cuenta con la tenencia de CBFIs necesaria para tal efecto, al momento de la designación.

- d) Los Tenedores que hayan ejercido su derecho de minoría para la designación de miembros del Comité Técnico podrán en cualquier momento revocar en Asamblea de Tenedores la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores siempre y cuando se revoque el nombramiento de todos los demás integrantes del Comité Técnico, en el entendido de que las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los doce (12) meses siguientes a la revocación.
- e) En caso de muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico, el Administrador, Tenedor o grupo de Tenedores que hubiere hecho la designación podrá designar por escrito un miembro sustituto, en un plazo que no excederá de cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador les notifique por escrito del acontecimiento, sin necesidad de una Asamblea de Tenedores para tal efecto. La falta de

designación oportuna se considerará para todos los efectos como una renuncia a su derecho a designar al miembro sustituto del Comité Técnico respectivo en ese momento, sin perjuicio del derecho del Tenedor o grupo de Tenedores que hubiere hecho la designación, de nombrar nuevo miembro en la siguiente Asamblea de Tenedores. En este supuesto, el Comité de Nominaciones podrá hacer dicha designación sustituta únicamente en caso de ser necesaria para la operación del Comité Técnico, o el nombramiento será hecho en la Asamblea de Tenedores anual inmediata siguiente.

- f) Los Miembros Independientes representarán siempre, por lo menos, el cincuenta por ciento (50%) más uno de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.
- g) Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por las minorías sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado. La Asamblea de Tenedores podrá revocar el nombramiento de miembros designados por las minorías siempre y cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los doce (12) meses siguientes a la revocación. El Administrador podrá nombrar de inmediato un nuevo miembro propietario y a su suplente, que actuará como presidente del Comité Técnico.
- h) Los miembros del Comité Técnico podrán ser de nacionalidad mexicana o extranjeros.
- i) El Fiduciario y el Representante Común siempre serán invitados a cualquier sesión del Comité Técnico, a las que comparecerán con voz pero sin voto.
- j) El Comité Técnico también podrá invitar a cualquiera de sus sesiones, a asesores o expertos que estime conveniente, así como a ejecutivos o personal que el Administrador le indique, en cada caso con voz pero sin voto, para atender todos los asuntos sometidos a la consideración del Comité Técnico en la sesión de que se trate.
- k) Los miembros del Comité Técnico durarán en su cargo mientras su nombramiento no sea revocado, y continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- l) Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente específicamente designado para sustituirlo.
- m) Los miembros del Comité Técnico tendrán derecho al emolumento que para cada ejercicio fiscal del Fideicomiso determine la Asamblea de Tenedores, ya sea en forma anual o por asistencia a cada sesión del Comité Técnico, del Comité de Inversiones, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias o del Comité de Nominaciones del que formen parte.



- n) Los miembros del Comité Técnico tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV, con las excepciones aplicables conforme a la ley.
- o) Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación del valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia y de lealtad, y estarán sujetos a las acciones de responsabilidad, en cada caso, establecidas o previstas para los miembros de consejos de administración de sociedades anónimas bursátiles conforme a las disposiciones aplicables de la LMV.
- p) Cuando cualquier miembro del Comité Técnico o de cualquiera de los demás comités previstos por este Fideicomiso, tenga respecto de algún asunto cualquier conflicto de interés, deberá revelarlo a los demás miembros en la sesión de que se trate y se abstendrá de participar y estar presente en toda deliberación y voto de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

Inciso 6.03. Sesiones del Comité Técnico.

El Comité Técnico deberá reunirse por lo menos cuatro (4) veces al año de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año; y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de la convocatoria de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la presente Cláusula y en particular, el Inciso 6.04. La convocatoria a cualquier sesión no será necesaria cuando todos los miembros del Comité Técnico, propietarios o sus respectivos suplentes, estén presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos y sus resoluciones deberán ser adoptadas por mayoría de votos presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro propietario o su suplente a falta de aquél, tendrá derecho a un voto.

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en sesiones. Tales convenios y sus características, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán notificarse al Fiduciario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su concertación o terminación, según corresponda, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs. En dichos convenios se podrá estipular entre otras la posibilidad de los miembros no independientes de ejercer el voto en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

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

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 confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sean propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, cuando éstas sean confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET.

**Inciso 6.04. Convocatoria a las Sesiones del Comité Técnico.**

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque una sesión cuando lo considere pertinente.

Cuando el secretario reciba una solicitud conforme a este inciso, convocará a una sesión con al menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha de la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Fiduciario por escrito o por correo electrónico, a la dirección que cada miembro del Comité Técnico le haya señalado al secretario del Comité Técnico, e indicará tanto la orden del día como el lugar, la fecha y la hora en las que se vaya a llevar a cabo la sesión.

**Inciso 6.05. Facultades del Comité Técnico.**

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- i. Fijar las políticas y criterios generales conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso que serán propuestos por el Administrador ("Criterios de Elegibilidad"), que se harán constar en acta o documento para su referencia, y siempre en cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.
- ii. Aprobar, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso, las operaciones, las inversiones, adquisiciones, enajenaciones y ventas con valor igual o mayor del cinco por ciento (5%) y hasta el diecinueve punto noventa y nueve por ciento (19.99%) del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de doce (12) meses contados a partir de que se

Handwritten signatures and initials in black ink on the right side of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a signature at the top, followed by several initials or short signatures below it. At the bottom right, there is a circled 'A' with a diagonal line through it.



concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola.

- iii. Aprobar, con la previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las operaciones con Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés cuando sean menores al diez por ciento (10%) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del último trimestre reportado, pero iguales o mayores al cinco por ciento (5%), para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Los integrantes del Comité Técnico que hayan sido designados por el Fideicomitente y el Administrador así como por las Personas Relacionadas con estos, deberán abstenerse de votar, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del Comité. En todo caso, la operación de que se trate deberá convenirse en condiciones prevalecientes de mercado.
- iv. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, así como el catálogo de cuentas, reservas y provisiones que sean necesarias, que serán propuestas por el Administrador, previa opinión del Comité de Auditoría.
- v. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos propuestos por el Administrador en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso.
- vi. Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- vii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- viii. Autorizar la venta de parte del Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a lo siguiente:
  - a) Cuando el valor de los bienes del Patrimonio del Fideicomiso que se pretendan vender sea igual o mayor al cinco por ciento (5%) y hasta el diecinueve punto noventa y nueve por ciento (19.99%) del Patrimonio del Fideicomiso, considerando las cifras del último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá, además del voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría Miembros Independientes.
  - b) Para el caso de la enajenación de uno o más Bienes Inmuebles dentro del Período Mínimo de Inversión, se requerirá solicitud de venta presentada por el Administrador y el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité

Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. El Comité Técnico deberá definir el precio y demás términos y condiciones para la venta.

- ix. Aprobar llevar a cabo una Distribución a los Tenedores mayor al 95% del resultado fiscal del Fideicomiso, así como, las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, y la realización de cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea superior al mínimo de noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- x. Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la recompra, colocación y/o cancelación de CBFI, que definirá caso por caso, ajustándose, en el caso de adquisición de CBFI emitidos por el Fiduciario, a lo previsto en el Inciso 5.02 numeral (27).
- xi. Instruir al Fiduciario, conforme a su nivel de autorización, la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría. El Administrador notificará al Fiduciario los Eventos Relevantes de que tenga conocimiento a fin de que sean revelados al público inversionista conforme a la legislación aplicable; en el entendido, que la revelación de dichos eventos informará al Comité Técnico en la sesión inmediata siguiente.
- xii. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión y de promesa de adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.
- xiii. Nombrar y remover, previa opinión del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo.
- xiv. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, únicamente con Miembros Independientes. En cualquier caso, el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias deberá estar integrado siempre por un número impar de miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente, designado por el Comité Técnico.
- xv. Establecer el Comité de Inversiones que estará integrado por miembros del Comité Técnico, dos de los cuales, junto con sus suplentes, serán designados por el Administrador, y el restante, junto con su respectivo suplente, por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones será presidido por el Miembro Independiente designado por el Comité Técnico.



El Comité de Inversiones propondrá al Comité Técnico la compra, venta o coinversión en Bienes Inmuebles o Derechos, cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea mayor al cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, ya sea en operaciones que se ejecuten de manera simultánea o bien sucesiva en un período de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación pero que por sus características pudieran considerarse como una sola; y vigilará el ejercicio de las facultades del Administrador para llevar a cabo la compra, venta o coinversión en Bienes Inmuebles o Derechos cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea menor al cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado.

- xvi. Resolver los términos de la colocación y oferta de CBFIs adicionales entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México o en el extranjero, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- xvii. Autorizar la contratación de toda clase de financiamientos y créditos o emisión de valores de deuda para ser colocados entre el público inversionista, en México o en el extranjero, ya sea en forma pública o privada, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a la Política de Endeudamiento y siempre y cuando el importe total de la operación no exceda del veinte por ciento (20%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, en cuyo caso se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- xviii. Instruir al Fiduciario para que éste celebre cualesquier convenios y contratos que considere necesarios para la consecución de los Fines del Fideicomiso.
- xix. Establecer los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de administración, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- xx. Revisar y autorizar, considerando la opinión del Comité de Prácticas Societarias, el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, determinar los indicadores de desempeño referentes al Incentivo por Desempeño, así como la aplicación del Incentivo por Desempeño ya sea en efectivo o en CBFIs, en cada caso previstos por el Contrato de Administración.
- xxi. Proponer a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, cualquier esquema de incentivos para el Administrador, pagadero en CBFIs.

- xxii. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Auditoría en sus respectivos ámbitos.
- xxiii. Vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con las disposiciones aplicables conforme a la LMV y proporcione a la CNBV y a la BMV toda la información que será requerida conforme a dicha ley y demás disposiciones aplicables.
- xxiv. Aprobar la sustitución del Fiduciario, previa propuesta por parte del Administrador;
- xxv. Cualesquiera otras sean compatibles con las anteriores o estén previstas a cargo del Comité Técnico en este Fideicomiso, o sean necesarias no obstante no estén previstas en este Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, respetando siempre las facultades de la Asamblea de Tenedores.

**CLÁUSULA VII. COMITÉ DE AUDITORÍA.**

**Inciso 7.01. Creación del Comité de Auditoría.**

Se instaure un comité de auditoría (el "Comité de Auditoría") que se integrará con tres (3) Miembros Independientes que determinará el Comité Técnico de vez en vez. Inicialmente el Comité de Auditoría se integra por las personas que se indican en el Anexo 2 del presente Fideicomiso.

**Inciso 7.02. Sesiones y Resoluciones.**

El Comité de Auditoría se instalará legalmente con la presencia de la mayoría de sus miembros y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de votos presentes. El presidente del Comité de Auditoría tendrá voto de calidad para el caso de empate.

**Inciso 7.03. Facultades del Comité de Auditoría.**

El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades y atribuciones, además de las que, en su caso, determine el Comité Técnico:

- i. Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo, así como, dar su opinión al Comité Técnico para la contratación o sustitución del Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.



391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encuentra.

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

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

e) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones; respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca

a de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y

h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

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

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de junio de 2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de la Circular 1/2005 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México:

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

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

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

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

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

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

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large 'A' and several other scribbles.



*Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución."*

### RÉGIMEN FISCAL DE FIBRA

#### CLÁUSULA XXIV. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FISCALES.

##### Inciso 24.01. Ley del Impuesto sobre la Renta.

El presente Fideicomiso se ajusta en todo momento a las disposiciones vigentes para ser considerado un fideicomiso que se dedique a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines, conforme a lo siguiente:

- i. El Fideicomiso se constituye de conformidad con las leyes mexicanas y el Fiduciario es una institución de crédito residente en México autorizada para actuar como tal en el país, como se estipula en los Incisos 25.07 y 3.01 de este Fideicomiso respectivamente.
- ii. El fin primordial del presente Fideicomiso es el desarrollo y construcción y la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras vigentes de tiempo en tiempo, como se establece en el Inciso 5.01.
- iii. Al menos el 70% del patrimonio de este Fideicomiso deberá estar invertido en bienes inmuebles, derechos o créditos a los que se refiere la fracción anterior y el remanente deberá invertirse en Inversiones Permitidas, esto es, valores a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV o acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, conforme al Inciso 4.02.
- iv. Los bienes inmuebles que se construyan o adquieran por este Fideicomiso se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente, de conformidad con los Incisos 5.01 y 1.01, respectivamente; en el entendido que si uno o más Bienes Inmuebles se enajenan antes de haber transcurrido el periodo de cuatro años citado, no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR.

- v. El Fiduciario emitirá los CBFIs por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y los mismos se colocarán en México entre el gran público inversionista, inicialmente, bajo la modalidad de colocación restringida, según se consagra en los Incisos 16.01 y 16.07.
- vi. El Fiduciario distribuirá anualmente a los Tenedores las utilidades derivadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso, en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, a más tardar el 15 de marzo, conforme a los Incisos 13.01 y 13.04.
- vii. Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, de conformidad con el Inciso 1.01.
- viii. El presente Fideicomiso se inscribirá en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria, según se consagra en el Inciso 19.01, xii).

Inciso 24.02. Resolución Miscelánea Fiscal.

El presente Fideicomiso prevé que el Fiduciario podrá llevar a cabo la compra y cancelación de CBFIs previa solicitud del Comité Técnico, que definirá caso por caso, ajustándose siempre en la recompra o cancelación de los mismos a lo previsto en las disposiciones aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal, como se establece en el Inciso 5.02, numeral (27).

Consecuentemente, dicha adquisición quedaría sujeta a lo siguiente:

- i. Los certificados adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del 5% de la totalidad de los certificados emitidos.
- ii. Los certificados adquiridos se cancelarán o se relocalarán dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición. En el caso de que la adquisición de certificados propios se haga con recursos que se obtengan a través de la emisión de obligaciones convertibles en certificados, el plazo máximo será el de la emisión de dichas obligaciones.
- iii. La inversión en certificados propios, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no exceda en su conjunto del 30% del patrimonio del fideicomiso.



- iv. Reconocerá los rendimientos que generen los certificados, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- v. En los términos de la Regla 3.21.3.8 de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para 2017 o la disposición que la sustituya, se estará a lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- vi. En el caso en que la Resolución Miscelánea modifique los requisitos que contempla actualmente la Regla 3.21.3.8 de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para 2017, la Fiduciaria se ajustará a la disposición que la sustituya.

**Inciso 24.03 Inversiones Permitidas**

Las cantidades líquidas del Patrimonio del Fideicomiso sólo podrán Invertirse en Inversiones Permitidas, conforme a lo previsto en el Inciso 12.02.

De conformidad con el numeral 3.2. de la Circular 1/2005, si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas inmediatamente el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas conforme a los fines del Fideicomiso, dichas cantidades en efectivo deberán ser depositadas en una institución de crédito a más tardar el día hábil siguiente al que se reciban, hasta en tanto sean invertidas en Inversiones Permitidas conforme al presente Contrato, en el entendido que en caso que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, la Inversión Permitida deberá pagar la tasa de interés más alta que dicha entidad pague por operaciones con la misma vigencia y cantidades similares en las fechas en que se hagan los depósitos. Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario invertirá las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere esta Cláusula deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) en la cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, la disposición y liquidez de los mismos y las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón.

De acuerdo con las disposiciones de la Fracción XIX, inciso (b) del Artículo 106 de la LIC, el Fiduciario no será responsable del rendimiento recibido sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula de Inversiones Permitidas.

Las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará servicios o atención de asesoría en materia de inversión bajo ninguna circunstancia, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario queda facultado para que con cargo al patrimonio del Fideicomiso pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen con los importes recibidos en las cuentas del Fideicomiso con cargo a los importes que se depositen en las cuentas del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de realizar dichos pagos.

En atención a las Disposiciones en Materia de Servicios de Inversión que expidió el pasado 24 de abril de 2013 la CNBV, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, las Partes por medio del presente reconocen que el Fiduciario sólo ejecuta instrucciones de inversión emitidas en términos de lo aquí previsto, sin prestar asesoría en ningún sentido.

El Fiduciario no será responsable de cualquier detrimento de las cantidades que se encuentren en las cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con lo previsto en esta Cláusula.

#### Inciso 24.04 Moneda y Cobertura

El Administrador tendrá el derecho de instruirle al Fiduciario por escrito que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de convertir las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso a Pesos o Dólares, según se requiera para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones, en cada caso, al tipo de cambio aplicable en el momento en que se obtenga de las casas de cambio o entidades financieras autorizadas de reconocido prestigio en México.

Asimismo, el Comité Técnico podrá instruirle al Fiduciario que celebre operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades que se reciban de cualquier Emisión y/o que sean depositadas en las cuentas del Fideicomiso y/o con el fin de cubrir las tasas de interés relacionadas con los préstamos obtenidos por el Fideicomiso conforme al presente Contrato, en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos. El Fiduciario deberá cumplir con las obligaciones de revelación de información que le resulten aplicables conforme a las disposiciones legales aplicables.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top right, a circled 'A' in the middle, and another signature at the bottom right.



DISPOSICIONES VARIAS

CLÁUSULA XXV. DISPOSICIONES VARIAS.

Inciso 25.01. Domicilios y Comunicaciones.

Todos los avisos, instrucciones, solicitudes y comunicaciones que las Partes deban darse conforme a este Fideicomiso deberán ser por escrito, enviados por medio de correo certificado, con acuse de recibo, o por cualquier medio que asegure que su destinatario lo reciba, a los domicilios y correos electrónicos que se señalan a continuación:

Si a Upsite México:

Domicilio: Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera 53 México - Toluca No. 5420, Piso 20, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05118, Ciudad de México, México.

Correo electrónico: rbalmaceda@upsite-mexico.com

Teléfono: 55 2167-0977

Atención a: Rodolfo Gerardo Balmaceda García

Con copia para Abascal, Flores & Segovia:

Domicilio: Margaritas 426, Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, C.P. 01050, Ciudad de México, México

Correo electrónico: romualdo.segovia@abascalsegovia.com

Teléfono: 55 91-35-01-45

Atención a: Romualdo Segovia Serrano

Si al Administrador:

Domicilio: Espacio Santa Fe, ubicado en Carretera 53 México - Toluca No. 5420, Piso 20, Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05118, Ciudad de México, México.

Correo electrónico: rbalmaceda@upsite-mexico.com

Teléfono: 55 2167-0977

Atención a: Rodolfo Gerardo Balmaceda García

Con copia para Abascal, Flores & Segovia:

Domicilio: Margaritas 426, Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, C.P. 01050, Ciudad de México, México

Correo electrónico: romualdo.segovia@abascalsegovia.com

Teléfono: 55 91-35-01-45

Atención a: Romualdo Segovia Serrano

**Si al Fiduciario**

Domicilio: Montes Urales 540 3er Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México

Correos electrónicos: [kruizb@actinver.com.mx](mailto:kruizb@actinver.com.mx); [scamarena@actinver.com.mx](mailto:scamarena@actinver.com.mx),  
[jromeroc@actinver.com.mx](mailto:jromeroc@actinver.com.mx), [vperezk@actinver.com.mx](mailto:vperezk@actinver.com.mx); [ypatino@actinver.com.mx](mailto:ypatino@actinver.com.mx) y/o  
[karevalo@actinver.com.mx](mailto:karevalo@actinver.com.mx).

Teléfono: 5950-4691 o 55 86-36-55-50, ext. 1476, 1491, 1088, 1480 o 1124

Atención a: División Fiduciaria

**Si al Representante Común:**

Domicilio: Cordillera de los Andes 265 piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México

Correo electrónico: [pflores@cibanco.com](mailto:pflores@cibanco.com); [nmejia@cibanco.com](mailto:nmejia@cibanco.com)

Teléfono: 55 50 63 39 12

Atención a: Patricia Flores Milchorena y Nabor Mejía Robles.

En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra, entregando en el caso del Fiduciario la información adicional correspondiente conforme a sus políticas internas para el cambio de domicilio, en el entendido, que de no realizar la notificación del cambio de domicilio previsto en este apartado, toda comunicación dirigida al último domicilio indicado surtirá todos sus efectos legales.

**Inciso 25.02 Instrucciones al Fiduciario.**

De conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, se entiende que cuando se indica que el Fiduciario podrá ser instruido por el Administrador, el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores, se refiere a que todos aquellos actos derivados de las facultades establecidas para cada uno de estos, deberán ser instruidos en su totalidad por estos, en su caso, el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores instruirán los actos en específico a través de los delegados especiales designados en la sesión o acta correspondiente. Derivado de lo anterior, el Fiduciario será instruido por quien esté facultado para ello conforme al presente Contrato mediante el envío de archivos con extensión .pdf que contengan cartas de instrucción debidamente firmadas, seguidas por el envío de los originales al domicilio convencional del Fiduciario en un plazo no mayor a 2 Días Hábiles contados a partir de la fecha en que el Fiduciario haya recibido el archivo respectivo por correo electrónico, siempre y cuando las políticas internas del Fiduciario no señalen la necesidad de contar con el archivo original para proceder con la ejecución de la instrucción, en el entendido que el Fiduciario se encontrará obligado conforme a dichas instrucciones desde el momento en que reciba el archivo con extensión .pdf en los correos electrónicos señalados anteriormente. Dichas cartas de instrucción, para ser acatadas por el Fiduciario, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large 'A' and a circled 'L'.



- (i) Estar dirigidas a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- (ii) Hacer referencia al número asignado al Fideicomiso.
- (iii) Hacer referencia a las Partes y a las secciones o cláusulas del presente Contrato bajo las cuales se fundamenta la instrucción.
- (iv) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Contrato y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario conforme al Anexo "5" del presente Contrato, remitiéndole a éste copia de una identificación vigente oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse.
- (v) La instrucción expresa y clara de qué se desea que realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades y actividades en concreto, en el entendido que el Fiduciario podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y en caso de algún error en dicha información el Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad al llevar al cabo la instrucción en los términos solicitados.

Las cartas de instrucción al Fiduciario serán recibidas en días y horas hábiles, no deberán ser contrarias ni la naturaleza o los fines del Fideicomiso ni a la Ley Aplicable.

Inciso 25.02. Modificaciones.

El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, en su caso, con el consentimiento otorgado por los Tenedores por mayoría simple en Asamblea de Tenedores; salvo que se trate de alguna modificación a (i) la Cláusula XVII, (ii) el Inciso 6.02, (iii) el Inciso 10.01, y (iv) las fracciones a), b) y f), del Inciso 18.03 de este Fideicomiso, en cuyo caso se requerirá del acuerdo de la Asamblea de Tenedores con una mayoría calificada de noventa y cinco por ciento (95%) de los CBFIs en circulación al momento de la votación.

Inciso 25.03. Sucesores y Cesionarios.

Ninguna de la Partes de este Fideicomiso podrá ceder sus derechos u obligaciones sin el consentimiento escrito de las demás partes.

**Inciso 25.04. Integridad y División.**

Si cualquier disposición del presente Fideicomiso es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida en el texto de este Fideicomiso; en el entendido que dicho texto deberá entenderse modificado en lo que sea necesario para permitir el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.

**Inciso 25.05. Encabezados.**

Los encabezados utilizados al principio de cada una de las Cláusulas o incisos de este Fideicomiso, se incluyen únicamente como referencia y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un Anexo, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase.

**Inciso 25.07. Ley aplicable y jurisdicción.**

Este Fideicomiso se registrará de conformidad con la legislación aplicable en la Ciudad de México, México.

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.

**Inciso 25.08. Aviso De Privacidad.**

El Fiduciario en su carácter de Responsable del tratamiento de Datos Personales y con domicilio señalado en la cláusula denominada Domicilios y Comunicaciones del presente Fideicomiso, por este conducto comunica el Aviso de Privacidad que significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Aviso de Privacidad"), respecto del tratamiento de Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares ("LFPDP").

Las partes otorgan al Banco, su consentimiento expreso para el tratamiento de Datos Personales a través de su firma autógrafa en el presente Contrato, aceptando desde este momento que el Fiduciario tendrá como finalidad usar los datos para (i) verificar y la identidad de las partes o personas autorizadas y relacionadas al amparo del presente Fideicomiso, en caso aplicable, (ii) integrar el expediente de identificación del cliente en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito, con la información y documentación necesaria para el desempeño del mandato fiduciario, así como las obligaciones que se deriven del mismo, y (iii) las demás actividades relacionadas con el desempeño de institución fiduciaria, siempre que ésta actúe en acatamiento de los Fines del Fideicomiso y por instrucciones en términos de lo establecido en este Fideicomiso. Asimismo, el

Handwritten signatures and initials in the right margin, including a large signature and the letter 'A'.



Fiduciario otorga a las partes, opciones y medios para limitar el uso o divulgación de los Datos Personales, mediante los procedimientos de ejercicio de derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición ("Derechos ARCO") respecto del tratamiento de los Datos Personales. Las partes podrán solicitar al Banco, en cualquier momento acceso a los Derechos ARCO, respecto de los Datos Personales que le conciernen mediante escrito dirigido al Banco, el cual deberá indicar la solicitud de ejercicio de Derechos ARCO, respecto de sus Datos Personales. El Banco, una vez que reciba la solicitud por escrito, comunicará al solicitante, en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles, contados desde la fecha en que recibió la solicitud, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que se comunique la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a Datos Personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad del solicitante, dentro de un plazo de 15 (quince) días hábiles. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. El Banco, podrá negar el acceso a los Datos Personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la LFPDP.

En caso de existir alguna modificación al Aviso de Privacidad, el Fiduciario lo comunicará a las partes de conformidad con la cláusula denominada Domicilios y Comunicaciones del presente Contrato.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las partes suscriben el presente contrato de Fideicomiso por sí o por conducto de sus representantes debidamente autorizados para tal efecto, en la fecha indicada en el proemio de este instrumento, en 7 ejemplares.

[siguen páginas de firma]

## EL FIDEICOMITENTE

Upsite México, S.A.P.I. de C.V.



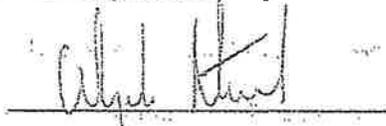
Por: Rodolfo Balmaceda García

Cargo: Representante Legal



Por: Roque Alonso Trujillo Quintana

Cargo: Representante Legal



Por: Alejandro Ituarte Egea

Cargo: Representante Legal

## EL REPRESENTANTE COMÚN

CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple



Por: Patricia Flores Milchorena

Cargo: Delegado Fiduciario

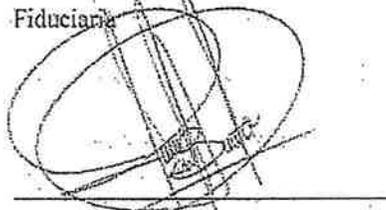


Por: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor

Cargo: Delegado Fiduciario

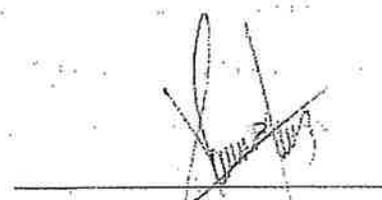
## EL FIDUCIARIO

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria



Por: Karla Ivette Ruiz Barreto

Cargo: Delegado Fiduciario



Por: Sergio Bruno Camarena Gómez

Cargo: Delegado Fiduciario

Actinver



Proyecto Fideicomiso Maestro  
AFS - 12/06/18

**EL ADMINISTRADOR**

Operadora Upsite S.A.P.I. de C.V.

Por: Rodolfo Balmaceda García  
Cargo: Representante Legal

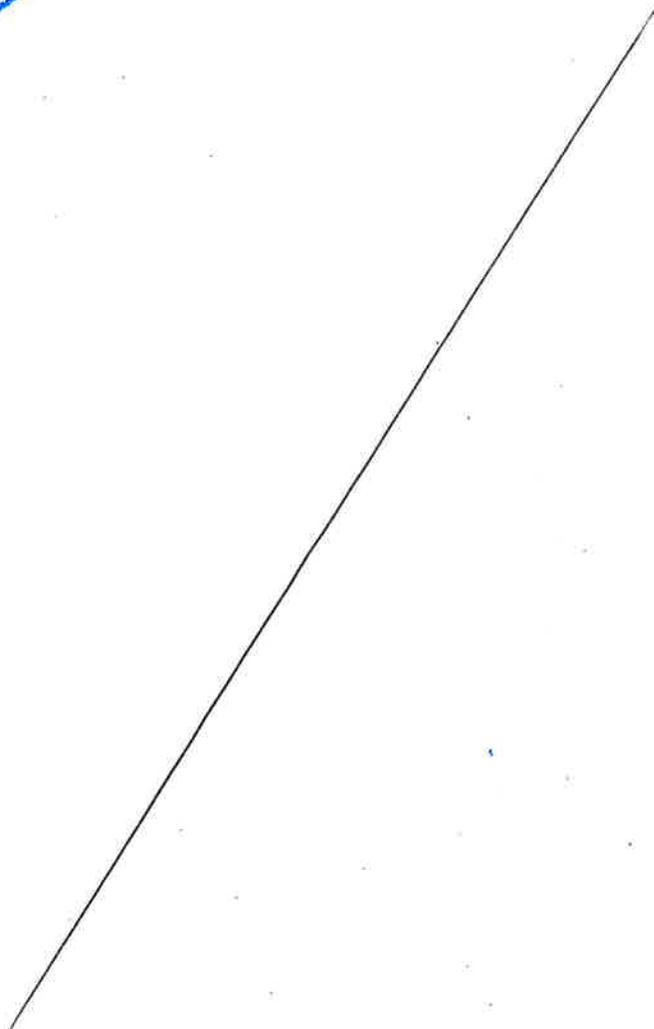
Por: Roque Alonso Trujillo Quintana  
Cargo: Representante Legal



PAGINA SIN TEXTO



**Anexo "2"**  
**Asamblea de Tenedores**



Handwritten marks in the bottom right corner, including a signature in black ink and several parallel diagonal lines in brown ink above it.

PAGINA SIN TEXTO



**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LOS TENEDORES DE LOS 45 CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FIBRAUP 18" EMITIDOS POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "3218" Y CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES.**

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 23 de julio de 2025, en el domicilio de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, ubicado en Plaza Campos Elíseos No 1, Mariano Escobedo 595, Piso 13, Col. Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; C.P. 11580, Ciudad de México, México, se reunieron los tenedores (en adelante, los "Tenedores") de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FIBRAUP 18" (los "CBFIs") emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), actuando única y exclusivamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración "3218" (el "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores (el "Representante Común"), con el objeto de celebrar una Asamblea General Extraordinaria de Tenedores (la "Asamblea Extraordinaria") a la que fueron previa y oportunamente convocados en virtud de la convocatoria publicada el 11 de julio de 2025 a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("EMISNET") a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V., y en la misma fecha en el periódico El Financiero, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 bis 1, 68 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, y en atención a lo establecido en la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción c) del Fideicomiso. Copia simple de la publicación de las convocatorias se agregan al apéndice del acta como Anexo "A".

Los términos definidos en el Fideicomiso se utilizan con el mismo significado en esta acta, a menos que otro significado se les asigne en la misma.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, la Asamblea Extraordinaria fue presidida por la Lic. Patricia Flores Milchorena, en nombre y representación del Representante Común (la "Presidenta"), la cual designó como Secretario de la Asamblea al Lic. Alfredo Basurto Dorantes (el "Secretario").

Acto seguido, la Presidenta propuso y la Asamblea autorizó la designación del Lic. Javier Eduardo Ortega Labastida como escrutador (el "Escrutador"), quien después de haber aceptado el cargo conferido y haber protestado su fiel y legal desempeño, llevó a cabo un recuento de los CBFIs presentes o representados en esta Asamblea, previo examen de: (i) las tarjetas de admisión emitidas por el Representante Común a los Tenedores con anterioridad a esta fecha en términos del artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (las "Tarjetas de Admisión"); (ii) las constancias de depósito emitidas por S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (las "Constancias de Depósito"); (iii) los listados de Tenedores expedidos por las correspondientes casas de bolsa (los "Listados de Tenedores"); y (iv) los poderes o cartas poder exhibidos por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación en términos del artículo

49, fracción III de la Ley del Mercado de Valores (los "Poderes" y/o las "Cartas Poder").

Enseguida, el Escrutador hizo constar que se encontraban presentes y debidamente representados en este acto **48,254,808 (cuarenta y ocho millones doscientos cincuenta y cuatro mil ochocientos ocho) CBFIs**, equivalentes al **85.78 % (ochenta y cinco punto setenta y ocho por ciento)** del total de los CBFIs en circulación y elaboró la lista de asistencia de Tenedores que, debidamente firmada por dicho Escrutador y por los Tenedores o sus representantes, se agrega al apéndice de la presente Acta como Anexo "B".

Asimismo, el Escrutador certificó haber tenido a la vista la constancia de publicación de la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria realizada por el Fiduciario a través del EMISNET, y de la constancia de publicación en el periódico por parte del Representante Común, en términos de la legislación aplicable y descrita en el primer párrafo de la presente Acta.

Por último, el Secretario hizo constar la asistencia de manera presencial a la Asamblea Extraordinaria de Mariel Martínez Chávez y Mariana Lizbeth Perez Cruz (de forma remota) en representación del Fiduciario, Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, y Oscar Campos Hernández, por parte del Fideicomitente y del Administrador, y los señores Romualdo Segovia y Paulina Ivette Sandoval Jiménez por parte del despacho jurídico Abascal, Flores y Segovia, como invitados a esta Asamblea Extraordinaria.

La Presidenta mencionó que en términos del apartado Noveno del Título y de la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción d) del Fideicomiso, para que la Asamblea Extraordinaria se considere válidamente instalada en virtud de la convocatoria realizada y por el Orden del Día a tratar, se requiere que estén representados los Tenedores que representen el 75% (cincuenta por ciento) de los CBFIs en circulación al momento de su celebración, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por mayoría simple de votos de los CBFIs en circulación presentes; en virtud de lo anterior, y con base en el informe presentado por el Escrutador, la Presidenta declaró legalmente instalada la Asamblea Extraordinaria y válidas todas las resoluciones adoptadas en la misma, en virtud de que se encuentran representados por el **85.78% (ochenta y cinco punto setenta y ocho por ciento)** del total de los CBFIs en circulación.

Acto seguido, el Secretario procedió a dar lectura al Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria incluido en la primera convocatoria, de conformidad con lo siguiente:

#### **ORDEN DEL DÍA**

- I. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación para (i) sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores; (ii) delegar al Administrador la facultad para designar a otra institución bancaria mexicana como Representante Común sustituto ; (iii) otorgar extensiones y/o dispensas que en su caso sean necesarias en relación con el punto (ii) anterior para que el Administrador tenga las más amplias facultades para concretar la sustitución del Representante Común; y (iv) autorizar al Administrador y al Fiduciario la celebración de los documentos, convenios, contratos, modificaciones y/o cualquier otro acto necesario y/o convenientes para implementar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores.



II. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.

III. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores del Fideicomiso.

Los Tenedores aprobaron por unanimidad de votos la declaratoria de la Presidenta respecto de la legal instalación de la Asamblea Extraordinaria, así como del Orden del Día y procedieron a desahogar sus puntos de la manera siguiente:

**PRIMER PUNTO.** Presentación, discusión, y en su caso, aprobación para (i) sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores; (ii) delegar al Administrador la facultad para designar a otra institución bancaria mexicana como Representante Común sustituto ; (iii) otorgar extensiones y/o dispensas que en su caso sean necesarias en relación con el punto (ii) anterior para que el Administrador tenga las más amplias facultades para concretar la sustitución del Representante Común; y (iv) autorizar al Administrador y al Fiduciario la celebración de los documentos, convenios, contratos, modificaciones y/o cualquier otro acto necesario y/o convenientes para implementar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores.

En desahogo del primer punto del Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea Extraordinaria concedió el uso de la palabra al señor Rodolfo Gerardo Balmaceda García, quien, en su calidad de Director General del Administrador, presentó unas láminas que describen el procedimiento seguido por el Administrador para evaluar la posible sustitución del actual Representante Común. Asimismo, expuso las diversas actividades realizadas para identificar un posible Representante Común Sustituto de entre las propuestas presentadas. No obstante, señaló que a la fecha no se cuenta con todos los elementos necesarios para tomar una decisión definitiva, motivo por el cual se propone a la Asamblea Extraordinaria delegar en el Administrador la facultad de llevar a cabo dicha designación, así como de realizar todos los actos necesarios para su formalización.

Asimismo, al hacer uso de la palabra, la Presidenta de la Asamblea Extraordinaria solicitó a los Tenedores que expresaran su opinión respecto del desempeño del actual Representante Común durante el periodo en el que ha ejercido dicha función.

Una vez realizada la presentación del Administrador y de la Presidenta, los tenedores acordaron por unanimidad de los presentes:

#### RESOLUCIONES

**PRIMERA.** - "Se aprueba la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FIBRAUP 18" emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 "Fideicomiso". Asimismo, se autoriza que el nuevo representante común sustituto sea designado por el Administrador, de las instituciones que se enlistan a continuación y que han sido previamente evaluadas como alternativas: (i) Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; (ii) Masari Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; (iii) Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria; o (iv) Bankaool, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común Sustituto").

En caso de que, por cualquier motivo, no se concrete alguna de las opciones previamente mencionadas, se faculta al Administrador para que, en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores, designe a otra institución del Sistema Financiero Nacional que esté en aptitud de asumir dicho cargo y acepte dicha designación como Representante Común Sustituto.

Una vez realizada la designación del Representante Común Sustituto por parte del Administrador, éste deberá dar aviso de dicha designación al Representante Común Sustituido y al Fiduciario, así como llevar a cabo la publicación del correspondiente evento relevante ante el mercado de valores para informar sobre la institución seleccionada como Representante Común Sustituto de los CBFIs identificados con clave de pizarra "FIBRAUP 18" emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso.

Los tenedores de los CBFIs manifiestan y reconocen que el Representante Común Sustituido ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones al amparo del Título y de cada uno de los Documentos de la Emisión, mismas que han sido cumplidas, en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, por lo que no se reservan reclamación ni acción alguna que ejercitar en su contra por el periodo en el que el Representante Común Sustituido ejerció dicho cargo y por todas y cada una de las acciones y actos realizados durante el mismo, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda".

**SEGUNDA.** - "Se aprueba facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto. Estas facultades incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa; (i) instruir al Fiduciario negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (ii) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable".

**TERCERA.** - "En caso de ser necesario, se aprueba la modificación al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 3218 "Fideicomiso", con el propósito de reflejar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores, así como cualquier otro cambio que resulte necesario o conveniente para implementar dicha sustitución conforme a la legislación aplicable".

**CUARTA.**- "Se aprueba e instruye al Fiduciario y al Administrador, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que realicen todos los actos y gestiones necesarias ante las autoridades competentes y entidades del mercado de valores, incluyendo sin limitar, (i) la modificación del Fideicomiso; (ii) la modificación del Título que ampara los CBFIs depositados en el Instituto para el Depósito de Valores, S.D. Indeval, S.A. de C.V. ("INDEVAL"); (iii) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores (RNV), conforme al artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y la actualización del listado de valores en la Bolsa Mexicana de Valores".

**SEGUNDO PUNTO. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto a los puntos anteriores.**

En desahogo del segundo punto del Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a consideración de los presentes, quienes después de deliberar por unanimidad de votos de los Tenedores presentes procedieron a emitir las siguientes:



## RESOLUCIONES

**QUINTA.** “Se designan como delegados especiales de esta Asamblea a Patricia Flores Milchorena, Alfredo Basurto Dorantes y Javier Eduardo Ortega Labastida, así como a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes, y se les autoriza para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, sirviendo esta acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar”.

**SEXTA.** “Se designan delegados especiales de esta Asamblea a Patricia Flores Milchorena, Alfredo Basurto Dorantes y Javier Eduardo Ortega Labastida, así como a los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea, Iga Maria Wolska, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano, Oscar Campos Hernández, Romualdo Segovia Serrano, Héctor Flores Sentíes, para que indistintamente cualquiera de ellos, realicen todos los actos y trámites necesarios o convenientes para cumplimentar las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, incluyendo sin limitar acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario o conveniente) a protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV e INDEVAL y demás autoridades correspondientes, en su caso”.

### **TERCER PUNTO. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores del Fideicomiso.**

No habiendo otro asunto que tratar, la Presidenta declaró válidas todas las resoluciones adoptadas en esta Asamblea Extraordinaria, en virtud de que al tomarse todas y cada una de ellas, existió el quórum requerido en los términos del apartado Noveno del Título y de la Cláusula XVIII del fideicomiso, con lo que dio por concluidas la presente Asamblea y para constancia de todo lo anterior, el Secretario levantó el Acta de esta Asamblea de Tenedores, que concluyó a las 11:32 once horas con treinta y dos minutos del día de su fecha y a su apéndice se agregaron todos y cada uno de los anexos mencionados en la misma.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, con fundamento en lo dispuesto en la Cláusula XVIII, Inciso 18.01, fracción i) del Fideicomiso, la “Presidenta” y el “Secretario” suscriben esta acta el día 23 de julio de 2025.

Presidenta

Patricia Flores Milchorena

Secretario

Alfredo Basurto Dorantes

PAGINA SIN TEXTO



NOTARIO P. PONCIANO LÓPEZ JUÁREZ

LIBRO NÚMERO UN MIL TRESIENTOS. ----- 51263/JLOV/dhr  
#36,932.- INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS.

Ciudad de México, a ocho de octubre de dos mil dieciocho, -----  
PONCIANO LÓPEZ JUÁREZ, titular de la notaría número doscientos veintidós de esta ciudad, habiéndome identificado plenamente ante el compareciente, hago constar: -----

LA PROTOCOLIZACIÓN del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de "OPERADORA UPSITE", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha veintidós de junio de dos mil dieciocho, que realizo a solicitud del señor RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, en su carácter de delegado especial, al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas: -----

-----A N T E C E D E N T E S-----

PRIMERO.- CONSTITUCIÓN.

Mediante póliza número cuarenta y un mil novecientos diecinueve, de fecha diecisiete de julio de dos mil diecisiete, otorgada ante el licenciado JUAN MARTÍN ÁLVAREZ MORENO, titular de la correduría pública número cuarenta y seis de esta ciudad, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio también de esta ciudad, en el folio mercantil electrónico número N guión dos cero uno siete cero siete siete dos siete ocho, con fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecisiete, cuyo primer testimonio tuve a la vista, previo permiso de la Secretaría de Economía se constituyó "OPERADORA UPSITE", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en la hoy CIUDAD DE MÉXICO, duración INDEFINIDA, capital social mínimo fijo de TRES MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, y máximo ilimitado, cláusula de ADMISIÓN DE EXTRANJEROS y teniendo por objeto el siguiente: -----

- a) Desarrollar toda clase de proyectos, ya sean inmobiliarios, tecnológicos, agroindustriales, portuarios, logísticos y de cualquier otra naturaleza, en México o en el extranjero. -----
- b) Desarrollo integral, administración y operación de Agroparques y Parques Industriales; Realizar, coordinar, asesorar, participar en actividades agropecuarias (agrícolas, ganaderas, avícolas, silvícolas y lo vinculado al campo y el sector rural); Explotar, acopiar, clasificar, beneficiar, transformar, empaçar, transportar, distribuir y comercializar productos del campo; Organizar y administrar centros de acopio agropecuario, distribución, consumo, transporte centrales de maquinaria, unidades agroindustriales y/o comerciales, la compra de maquinaria, implementos, herramientas,



insumos, otros; La compra, venta, importación, exportación, maquila, producción, distribución, envasado, almacenamiento, transportación y la comercialización de toda clase de granos, semillas y cereales o bienes de cualquier otra clase; -----

c) Adquirir cualquier interés o participación en el capital de otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones; -----

d) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles; -----

e) Adquirir en propiedad, otorgar o tomar en arrendamiento, poseer, usufructuar y, en general, utilizar, explotar y administrar toda clase de bienes muebles o inmuebles, así como los derechos reales y personales que permitan las leyes de los Estados Unidos Mexicanos o del extranjero, de acuerdo con los requisitos que las mismas exijan, en la inteligencia de que en ningún caso podrán adquirir, poseer o administrar bienes inmuebles con fines agrícolas; -----

f) Usar, Explotar, adquirir y enajenar licencias de secretos industriales, patentes, marcas, franquicias, nombres y avisos comerciales y en general toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual; -----

g) Recibir y prestar toda clase de asesorías, por conducto de toda clase de de personas, físicas o morales, mexicanas o extranjeras; ---

h) Otorgar préstamos a las sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación, o a cualesquiera terceros en el curso ordinario de cualquiera de sus negocios; -----

i) Obtener, adquirir o utilizar y/o disponer, por conducto de grupos financieros nacionales o extranjeros, de toda clase de fondos y recursos económicos que resulten necesarios para la realización de su objeto social, así como obtener y otorgar préstamos o créditos con o sin garantía, celebrar todo tipo de contratos de crédito, emitir obligaciones y cualesquiera otros títulos de crédito o valores que se emitan en serie o de cualquier otra forma sean colocados entre el gran público inversionista o en forma privada, ya sea en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos o en el exterior; y tramitar, promover, obtener y otorgar los créditos, apoyos, subsidios o donativos, necesarios de personas físicas y morales, públicas o privadas, nacionales o internacionales para el logro de los objetivos sociales de la sociedad, sus socios, de terceros o los especificados por el otorgante; así como la



LI. DANIEL OLIVEROS LARA  
NOTARIO

3  
36932

- recuperación y pago de los financiamientos que se obtengan y otorguen; así como hacer y recibir pagos; -----
- j) Otorgar, girar, emitir, aceptar, endosar, certificar, garantizar o por cualquier concepto suscribir, inclusive por aval, toda clase de títulos de créditos, y otorgar toda clase de garantías, personales o reales, para garantizar obligaciones a cargo de las empresas subsidiarias en las que tenga participación mayoritaria, así como a cargo de las empresas subsidiarias de éstas, en la consecución del objeto social de la Sociedad; -----
- k) Celebrar toda clase de contratos de fideicomiso que sean necesarios para la consecución de su objeto social; -----
- l) Ser agente o representante, comisionista, distribuidor, mandatario y/o intermediario, ya sea en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero, de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras; -----
- m) Celebrar y/o llevar a cabo, en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero, por cuenta propia o ajena, toda clase de actos principales o accesorios, civiles y comerciales o de cualquier otra índole, contratos, convenios civiles, mercantiles, principales o de garantía, o de cualquier otra clase que estén permitidos por la ley, pudiendo además, bien sea como fiador, aval o en cualquier otro carácter, inclusive el de deudor solidario o mancomunado, garantizar obligaciones y adeudos de las empresas subsidiarias en las que tenga participación mayoritaria, así como a cargo de las empresas subsidiarias de éstas, en la consecución del objeto social de la Sociedad; -----
- n) En general, realizar las demás actividades y celebrar los actos, contratos y convenios que se requieran para la consecución de su objeto social, o que deban de realizarse por cualquier disposición de carácter legal, o cualquier acto lícito de comercio en su interpretación más amplia. -----



De dicho documento copio en su parte conducente lo siguiente: -----

**ESTATUTOS SOCIALES**

La sociedad habrá de regirse durante su existencia por estos estatutos, por lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles y en lo omiso, por lo dispuesto en el Código de Comercio, las demás leyes mercantiles y, en su caso, la Legislación Civil Federal.

**CLÁUSULAS**

**CAPÍTULO II**

**DISPOSICIONES APLICABLES AL CAPITAL SOCIAL**



-----CAPITAL SOCIAL-----

**SEXTA.** El capital social de la Sociedad es variable. El capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro, asciende a la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), representado por 3,000 (TRES MIL) acciones Clase I, de la Serie "A" íntegramente suscritas y pagadas, todas ellas comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal. -----

-----ACCIONES-----

**SÉPTIMA.** (A) La porción mínima fija, sin derecho a retiro, del capital social estará siempre representada por acciones de la Clase "I", y de la Serie que en cada caso determine la Asamblea General de Accionistas que resuelva acerca de su emisión. La porción variable del capital social estará siempre representado por acciones de la Clase "II", de la Serie que en cada caso determine la Asamblea General de Accionistas que resuelva acerca de su emisión. -----

(B) Las acciones de la Serie "A" serán siempre comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal. Las demás series de acciones que se emitan mediante resolución de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad, serán siempre nominativas, con los derechos y privilegios o limitaciones o restricciones que en cada caso determine la Asamblea General de accionistas de la Sociedad que las emita. Ninguna de las acciones que emita la sociedad, cualquiera que sea su Clase o Serie, podrá ser adquirida por gobiernos o estados extranjeros y, en caso de que esto sucediere, dichas adquisiciones y acciones quedarán sin efecto ni valor alguno desde el momento de su adquisición. -----

(D) Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad, conferirán iguales derechos a sus tenedores dentro de su misma Clase o Serie. Cada accionista representará un voto por cada acción de su propiedad en las Asambleas de Accionistas a las que tenga derecho asistir, según corresponda conforme los derechos establecidos para cada Clase o Serie de acciones que se emita, ya sea que dichos derechos estén previstos en estos Estatutos Sociales, o que dichos derechos hayan sido determinados por la Asamblea General de Accionistas que haya resuelto acerca de su emisión. -----

(E) Los derechos y privilegios determinados por la Asamblea General de Accionistas o por estos Estatutos Sociales respecto de la emisión de acciones de cualquier Clase o Serie, en todo caso deberán ser transcritos en los títulos definitivos o certificados provisionales que se emitan para ampararlas. -----

-----AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL-----



HUMBEL OLIVEROS LARA  
NOTARIO

**OCTAVA.** El capital social de la Sociedad, en su porción mínima fija, sólo podrá aumentarse si se adoptan las resoluciones pertinentes en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se reforma la Cláusula Sexta de estos estatutos sociales, y se lleva a cabo la inscripción del instrumento público que contengan la formalización del acta correspondiente en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Sociedad. El capital social de la Sociedad, en su porción variable, podrá aumentarse si se adoptan las resoluciones pertinentes en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad.

La Asamblea General de Accionistas que resuelva el incremento en el capital social de la Sociedad, deberá acordar los términos y condiciones conforme a los cuales dicho incremento deberá llevarse a cabo.

No podrá decretarse un aumento del capital social de la Sociedad si en dicho momento no están totalmente suscritas y pagadas todas las acciones emitidas por la Sociedad con anterioridad.

-----DERECHO DE PREFERENCIA-----

**NOVENA.** En caso de incremento en el capital social los accionistas de la Sociedad tendrán el derecho preferente para suscribir las nuevas acciones que se emitan para representar dicho aumento, en proporción al número de acciones representativas del capital social de que sean tenedores.

En su caso, el derecho de preferencia a que se refiere esta Cláusula deberá ejercitarse en los términos que determine la Asamblea General de Accionistas que haya resultado acerca del aumento de capital social.

En caso de aumento del capital social como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de la capitalización de utilidades retenidas o de reservas de valuación o revaluación, los accionistas tendrán derecho a la parte proporcional que les correspondiere en ese aumento y en su caso a recibir las nuevas acciones que se emitan para representar dicho aumento. Cuando se trate de la capitalización de utilidades retenidas o de reservas de valuación o revaluación, éstas deberán haber sido previamente reconocidas en estados financieros debidamente aprobados por la Asamblea General de Accionistas. Tratándose de reservas de valuación o de revaluación, éstas deberán estar apoyadas en avalúos efectuados por valuadores independientes autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, instituciones de crédito o corredores públicos titulados.



-----TÍTULOS DE ACCIONES-----

**DÉCIMO SEGUNDA.** Las acciones estarán representadas por títulos que serán nominativos y que podrán amparar una o varias acciones y podrán llevar adheridos cupones numerados. Los títulos llevarán la firma autógrafa o en facsímil del Presidente y del Secretario del Consejo de Administración. Si se utilizaren firmas en facsímil, los originales de las mismas deberán depositarse en el Registro Público de Comercio en que se encuentre inscrita la Sociedad. En tanto se expidan los títulos definitivos de acciones, la Sociedad expedirá a los accionistas certificados provisionales que evidencien su participación en el capital social. Dichos certificados provisionales serán nominativos, podrán llevar adheridos cupones y deberán canjearse, en su oportunidad, por los títulos definitivos de acciones.

-----  
Cuando por cualquier causa se modifiquen las indicaciones contenidas en los títulos definitivos de acciones o en los certificados provisionales, éstos deberán canjearse por nuevos títulos definitivos de acciones o certificados provisionales y anularse los primitivos, o bien, bastará que se haga constar en estos últimos, previa certificación notarial o de corredor público titulado, dicha modificación.

**DÉCIMO TERCERA.** Tanto los títulos definitivos como los certificados provisionales de acciones deberán reunir los requisitos establecidos por los Artículos ciento veinticinco y ciento veintisiete de la Ley General de Sociedades Mercantiles y deberán contener la inserción literal de la Cláusula Quinta de estos estatutos.

-----  
El Consejo de Administración queda facultado para que, tanto los títulos de las acciones, como los certificados provisionales, sean expedidos amparando una o más acciones. Además queda facultado para hacer el canje de títulos o certificados que cubran determinando número de acciones por títulos o certificados nuevos, según lo soliciten los tenedores de los mismos y siempre que los títulos o certificados nuevos cubran, en conjunto, el mismo número total de acciones que aquéllos en cuyo lugar se expidan.

-----  
En caso de robo, pérdida, extravío o destrucción de cualquier título definitivo o certificado provisional que ampare acciones representativas del capital social de la Sociedad, su reposición quedará sujeta a las disposiciones del Capítulo Primero, Título Primero, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Todos los duplicados de certificados provisionales o de títulos definitivos, llevarán la indicación de que son duplicados y que los



títulos o certificados originales han sido debidamente cancelados. Todos los gastos inherentes a la cancelación y reposición de títulos definitivos o de certificados provisionales, correrán por cuenta del tenedor del certificado o título definitivo que se haya repuesto. ---

-----LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONES-----

**DÉCIMO CUARTA.** La Sociedad llevará un Libro de Registro de Acciones en el que se insertará lo siguiente: -----

I. El nombre, la nacionalidad y el domicilio del accionistas, con indicación de las acciones que le pertenezcan, expresándose el número y demás particularidades; -----

II. La indicación de las exhibiciones que se efectúen, o la indicación de que son acciones liberadas; -----

III. Las transmisiones de acciones que se realicen, siempre que dichas transmisiones cumplan con lo establecido en las disposiciones de estos estatutos; -----

IV. Los demás actos que deban inscribirse de acuerdo con las disposiciones legales vigentes de tiempo en tiempo, a petición de parte interesada. -----

La Sociedad únicamente considerará como dueño de las acciones a quien aparezca inscrito como tal en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad. A este efecto, la Sociedad deberá inscribir en dicho registro, a petición de cualquier titular las transmisiones que se efectúen, siempre y cuando éstas cumplan con lo establecido en estos estatutos sociales, y en particular, con lo establecido por la Cláusula Décimo Cuarta de estos estatutos sociales. -----

Las inscripciones en el Libro de Registro de Acciones se suspenderán desde el quinto día anterior a la celebración de las Asambleas de Accionistas, hasta el día hábil inmediato siguiente a la celebración de las mismas. -----

-----LIBRO DE VARIACIONES DE CAPITAL-----

**DÉCIMO QUINTA.** La Sociedad llevará un Libro de Variaciones de capital social, en el que se anotarán todos los aumentos y disminuciones del capital social de la Sociedad, ya sea en su porción mínima fija o en su caso porción variable. -----

-----CAPÍTULO III-----

-----DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS-----

-----ASAMBLEA DE ACCIONISTAS-----

**DÉCIMO SEXTA.** La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad, estando subordinados a él todos los demás, y estará facultada para tomar toda clase de resoluciones y nombrar y remover a cualquier Consejero con sujeción a lo establecido por



estos estatutos y la ley, o a cualquier funcionario, respetando en su caso los derechos de las minorías. Sus resoluciones deberán ser ejecutadas y su cumplimiento será vigilado por el Consejo de Administración, o por la persona o personas que expresamente designe la Asamblea correspondiente. -----

-----CLASES DE ASAMBLEAS-----

**DÉCIMO SÉPTIMA.** Las Asambleas de Accionistas pueden ser Ordinarias o Extraordinarias, o Especiales para cada Serie de acciones representativas del capital social. -----

Las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas conocerán de todos los asuntos que no estén reservados por la ley o por estos estatutos sociales a las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas. --

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas se reunirán cuando menos una vez al año en la fecha que fije el Consejo de Administración dentro de los primeros cuatro (4) meses que sigan a la clausura del ejercicio social. Además de ocuparse de los asuntos incluidos en la orden del día, la Asamblea deberá discutir, aprobar o modificar los informes del Consejo de Administración, del Director General y del o los comités que lleven a cabo las funciones de prácticas societarias y de auditoria (así), relativos, entre otras cosas, a la marcha de los negocios, el balance general, el estado de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en la posición financiera y el estado de cambio en la inversión de los accionistas para dicho ejercicio social de la Sociedad. Salvo que otra cosa se disponga en estos estatutos y tomando en cuenta los derechos especiales de cada Serie de Acciones, en su caso, en dicha Asamblea anual deberá tratarse también del nombramiento de los Consejeros y Comisarios, así como para determinar sus emolumentos. -----

Las Asambleas Generales Extraordinarias podrán reunirse en cualquier tiempo cuando deba de tratarse alguno de los asuntos previstos en el Artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y la escisión de la Sociedad. -----

Las Asambleas Especiales se regirán por lo dispuesto en el Artículo ciento noventa y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantil y lo establecido en estos estatutos. -----

-----REUNIONES DE LAS ASAMBLEAS-----

**DÉCIMO OCTAVA.** Todas las Asambleas de Accionistas se reunirán en el domicilio social de la Sociedad en cualquier tiempo en que sean convocadas, y sin este requisito serán nulas, salvo (i) el caso fortuito o la fuerza mayor, o (ii) que las resoluciones tomadas en Asamblea no convocada, o fuera de Asamblea, sean adoptadas por los



LICENCIADO DANIEL OLIVEROS LARA  
NOTARIO

accionistas conforme a lo establecido en los apartados E) y F) de la Cláusula Vigésimo Tercera de estos estatutos sociales. -----

-----CONVOCATORIAS-----

**DÉCIMO NOVENA.** Las convocatorias para Asambleas Generales deberán hacerse por encargo del Consejo de Administración, o a solicitud de cualquier accionista o grupo de accionistas que represente, por lo menos, el ocho por ciento (8%) del capital social, el cual podrá requerir al Presidente del Consejo de Administración o cualquier Comisario, se convoque a Asamblea General de Accionistas. -----

Toda convocatoria deberá publicarse por una sola vez en el periódico oficial de la entidad del domicilio de la Sociedad o en uno de los periódicos de mayor circulación en dicho domicilio, con cuando menos cinco (5) días de anticipación al día señalado para la celebración de la Asamblea de que se trate, excepto tratándose de la Asamblea General Ordinaria Anual, la cual deberá convocarse con cuando menos quince (15) días de anticipación a la fecha programada para la celebración de dicha Asamblea General Ordinaria Anual. -----

La convocatoria deberá contener la fecha, la hora y el lugar de celebración de la Asamblea de que se trate, la orden del día a la que dicha Asamblea deberá sujetarse, y será firmada por quien la haga. -----

Desde el momento en que se publique cualquier convocatoria para Asambleas de Accionistas, estarán a disposición de los accionistas, en las oficinas de la Sociedad, la información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la orden del día correspondiente. -----

Si alguna Asamblea no pudiere celebrarse el día señalado para su reunión, se hará una segunda o ulterior convocatoria con expresión de las circunstancias del caso, debiendo cumplirse con los requisitos establecidos para la primera convocatoria. -----

No será necesaria la convocatoria tratándose de resoluciones adoptadas por Asambleas no convocadas, o fuera de Asamblea, en ambos casos sujeto a los que se establece en la Cláusula Vigésimo Tercera siguiente, ni cuando se trate de la continuación de una Asamblea legalmente instalada siempre que cuando al ser interrumpida, en dicha Asamblea se haya señalado la fecha, hora y lugar en que deba continuar. -----

-----REQUISITOS PARA ASISTIR A LAS ASAMBLEAS-----

**VIGÉSIMA.** Para que los accionistas de la Sociedad tengan derecho de asistir a las Asambleas, deberán depositar sus acciones en la secretaría de la Sociedad o en cualquier institución de crédito



nacional o extranjera cuando menos con dos días de anticipación al señalado para la Asamblea. Tratándose de Asambleas en las que por estar representadas todas las acciones con derecho a voto se puedan tomar resoluciones sin necesidad de convocatoria previa, el depósito de las acciones podrá hacerse en cualquier momento antes de la celebración de la misma. Las acciones depositadas únicamente podrán ser devueltas después de celebrada la Asamblea de que se trate. -----

Los accionistas que depositen sus acciones conforme al párrafo anterior, solicitarán a la institución depositaria de que se trate, una constancia en la que se indique el nombre del accionista, la cantidad de acciones depositadas, los números de los títulos que las representan, la fecha de celebración de la Asamblea y la condición de que dichas acciones permanecerán en poder de la institución depositaria hasta después de terminada la Asamblea de que se trate. -  
Contra la entrega de los títulos que amparen las acciones o dichas constancias a la secretaría de la Sociedad, el Secretario del Consejo de Administración expedirá a los interesados las tarjetas de admisión correspondientes, en las cuáles se indicará el nombre del accionista, el número de acciones de que son titulares y de votos a que tiene derecho, así como, en su caso, la denominación de la depositaria. -----

Los accionistas no necesitarán probar sus derechos de asistencia a la Asamblea en los términos de los párrafos anteriores, respecto de las acciones que se encuentren registradas a su nombre en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad. -----

-----PROCEDIMIENTO EN LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS-----

**VIGÉSIMO PRIMERA.** A) Serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, y a falta de éste la persona que designen los accionistas por mayoría de votos de los presentes en la Asamblea de que se trate, y actuará como Secretario el del Consejo de Administración, o en su defecto el Prosecretario, y en ausencia de ambos, la persona que designen los accionistas por mayoría de votos de los presentes en la Asamblea de que se trate. -----

B) Al iniciarse la Asamblea, el Presidente nombrará de entre los presentes a uno o más escrutadores para hacer el recuento de las acciones presentes o representadas, así como el número de votos que a dichas acciones corresponden. El o los escrutadores deberá(n) formular una lista de asistencia en la que se anotarán los nombres de los accionistas presentes o representados y en el número de acciones que les pertenezcan, para estar en posibilidad de hacer el recuento respectivo en las votaciones. -----



MANUEL OLIVEROS LARA  
NOTARIO

C) Si se encuentra presente el quórum requerido conforme a estos estatutos sociales, el Presidente la declarará legalmente instalada y se procederá al desahogo de la orden del día.-----

D) El accionista o grupo de accionistas que represente cuando menos el tres por ciento (3%) de las acciones representadas en una Asamblea de Accionistas, podrá solicitar que se aplaze la votación de cualquier asunto respecto del cual no se considere suficientemente informado, en cuyo caso la votación respecto de dicho asunto se aplazará para dentro de tres días naturales, sin necesidad de nueva convocatoria. Este derecho no podrá ejercitarse sino una sola vez para el mismo asunto.-----

**VIGÉSIMO SEGUNDA.** Los accionistas podrán hacerse representar en las Asambleas por mandatarios que podrán ser o no accionistas de la Sociedad. La representación podrá conferirse mediante poder notarial general o especial, o mediante simple carta poder otorgada ante dos testigos que satisfaga los requisitos establecidos por la ley.-----  
Los Consejeros y los comisarios están impedidos de actuar como mandatarios de accionistas en cualquier Asamblea de Accionistas de la Sociedad.-----



-----**QUORUM DE LAS ASAMBLEAS**-----

**VIGÉSIMO TERCERA.** A) Para que las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas se consideren legalmente instaladas en primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, la mitad del capital social de la Sociedad en circulación en ese momento; y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de los votos presentes. En segunda y subsecuentes convocatorias, las Asambleas Generales Ordinarias funcionaran válidamente con los accionistas que concurran, cualquiera que sea el número de acciones que representen y cualquiera que sea la naturaleza de las resoluciones que hayan de tomarse.-----

B) Para que las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas se consideren legalmente instaladas en primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, tres cuartas partes del capital social de la Sociedad en circulación en ese momento, y para que sus resoluciones sean válidas, se requerirá siempre que sean adoptadas por un número de acciones que represente, por lo menos, la mitad del capital social de la Sociedad en circulación en ese momento. En segunda y subsecuentes convocatorias, las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas se considerarán legalmente instaladas cuando se encuentre representado, por lo menos, la mitad del capital social de la Sociedad en circulación en ese momento, y para que sus



resoluciones sean válidas, se requerirá siempre que sean adoptadas por un número de acciones que represente, por lo menos, la mitad del capital social de la Sociedad en circulación en ese momento, a no ser que exija una proporción mayor conforme a estos estatutos. -----

D) En las Asambleas de Accionistas las votaciones serán económicamente, a menos que alguno de los asistentes pida que sean nominales. -----

E) Las resoluciones adoptadas por las Asambleas de Accionistas conforme a estos estatutos sociales, son obligatorias aún para los ausentes o disidentes. -----

F) Las resoluciones adoptadas en asamblea de Accionistas no convocadas en los términos de la Cláusula Décimo Novena de estos Estatutos será nula, salvo que en el momento de la votación haya estado representada en dicha Asamblea la totalidad de las acciones en que se divida el capital social de la Sociedad en ese momento. ---

G) Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea de Accionistas, por unanimidad de votos de los accionistas que representen la totalidad de las acciones en que se divida el capital social, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Accionistas, siempre que confirmen por escrito. -----

-----ACTAS DE ASAMBLEAS-----

VIGÉSIMO CUARTA. De toda Asamblea de Accionistas se levantará un acta que se asentará en el Libro de Actas de Asambleas respectivo que deberá abrir y mantener la Sociedad, y deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea. Se agregarán al apéndice de cada acta los documentos que en su caso justifiquen que las convocatorias se hicieron en los términos establecidos por estos estatutos sociales o en su caso, constancia de los supuestos previstos por el apartado F) de la Cláusula Vigésimo Tercera de estos estatutos sociales, así como la lista de asistencia debidamente firmada por los escrutadores y los demás asistentes que así quisieren hacerlo, las cartas poder o copia del poder notarial de los representantes de los accionistas, los informes, dictámenes y demás documentos que se hubieren sometido a la consideración de la Asamblea, y una copia del acta respectiva. -----

En el mismo libro se consignarán las resoluciones tomadas en los términos del inciso F) de la Cláusula Vigésimo Tercera de estos estatutos sociales, de las cuáles dará fe el Secretario del Consejo de Administración. -----

-----CAPÍTULO IV-----



-----ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA-----

-----ADMINISTRACIÓN-----

**VIGÉSIMO QUINTA.** La administración de la sociedad estará encomendada a un Consejo de Administración, que desempeñarán sus funciones conforme a lo previsto en estos Estatutos Sociales y la ley aplicable.

-----PODERES Y FACULTADES-----

**VIGÉSIMO SÉPTIMA.** El Consejo de Administración, como cuerpo colegiado, tendrá las mas (así) amplias facultades que a los órganos de su clase atribuyen las leyes correspondientes y estos estatutos sociales, en el entendido que el Consejo no podrá resolver respecto de ninguno de los asuntos reservados a la Asamblea de Accionistas de conformidad con la ley o estos estatutos sociales. De manera enunciativa más no limitativa, el Consejo de Administración, como cuerpo colegiado, tendrá los siguientes poderes y facultades:

- A) Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, inclusive para otorgar perdón, desistirse de toda clase de juicios, recursos y procedimientos en general, así como del juicio de ampro, para presentar denuncias y querrelas de carácter penal, transigir, comprometer en árbitros y para constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, poder que podrá ejercitar ante toda clase de personas y autoridades, judiciales y administrativas, civiles, penales y del trabajo, federales o locales, en juicio y fuera de él, con la mayor amplitud prevista por las leyes.
- B) Poder general para administrar los negocios y bienes de la sociedad, otorgar y suscribir todo género de garantías y avales y ejecutar los actos, celebrar los contratos firmar los documentos y otorgar o suscribir los títulos de crédito que requiera esa administración.
- C) Poder general para ejercer cualesquiera actos de dominio.
- D) Poder para otorgar, suscribir, avalar y endosar toda clase de títulos de crédito o valores, en los términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- E) Poder para suscribir en todo o en parte sus poderes y facultades, y para otorgar y revocar poderes generales o especiales, dentro de las limitaciones establecidas en estos estatutos sociales.
- F) Poder para integrar cualesquiera órganos intermedios de administración o comités, y designar y revocar los nombramientos de sus integrantes, en cualquier tiempo según lo estime conveniente,



señalando sus atribuciones, facultades, obligaciones, remuneración, así como las garantías que sus integrantes deban otorgar en relación con su encargo, cuando el Consejo lo estime necesario. -----

G) Poder para convocar a Asambleas Generales de Accionistas y ejecutar y hacer cumplir las resoluciones que se adopten en las mismas. -----

H) Facultad para establecer sucursales y agencias de la Sociedad y para suprimirlas. -----

I) Facultad para firmar toda clase de documentos, contratos y escrituras que se relacionen directa o indirectamente con el objeto de la Sociedad. -----

J) En general, podrá llevar a cabo todos los actos y contratos que fueren necesarios para la consecución del objeto social de la Sociedad y aquellos que se les atribuyan en otras cláusulas de estos estatutos o la legislación aplicable. -----

Ningún miembro del Consejo de Administración podrá ejercitar las facultades del Consejo individualmente. El Consejo podrá designar de entre sus miembros delegados para la ejecución de actos concretos. A falta de designación especial, la representación le corresponderá al Presidente del Consejo... -----

#### -----DE LA VIGILANCIA-----

**TRIGÉSIMO TERCERA.** La vigilancia de la Sociedad estará a cargo de tantos comisarios propietarios y sus suplentes como lo determine la Asamblea General de Accionistas. Todo accionista o grupo de accionistas que sea tenedor de acciones suscritas y totalmente pagadas, representativas del diez por ciento (10%) del capital social de la sociedad, tendrá derecho a designar a un comisario propietario y a su respectivo suplente, sin perjuicio de aquellos que la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad elija por su parte, siempre que se haya abstenido de votar en dichas elecciones. -----

Las mismas estipulaciones de la Cláusula Vigésimo Sexta de estos estatutos sociales se aplicarán a la revocación, renuncia, muerte o incapacidad de cualquier comisario elegido por un grupo de accionistas como se establece anteriormente. -----

#### -----COMISARIOS-----

**TRIGÉSIMO CUARTA.** Los comisarios podrán ser o no accionistas de la sociedad, durarán en su cargo por regla general un año y, excepto por lo dispuesto en la legislación aplicable, continuarán en el desempeño de su cargo hasta que los nombrados para sustituirlos sean designados y tomen posesión de sus cargos. La remuneración de los



FRANCISCO ANTONIO LÓPEZ JUÁREZ  
NOTARIO

15  
36932

comisarios, en su caso, será fijada por la Asamblea General de Accionistas que los hubiere designado. No podrán ser comisarios los que conforme a la ley estén inhabilitados para ejercer el comercio...

**CLÁUSULAS TRANSITORIAS**

**SEGUNDA.** Los otorgantes constituidos al firmarse este instrumento en Asamblea General Ordinaria de Accionistas, por unanimidad de votos acuerdan:

A.- Que la sociedad sea administrada por un **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, integrado de la siguiente manera:

- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**
- RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA**-----**PRESIDENTE**
- ALEJANDRO ITUARTE EGEA**-----**SECRETARIO**
- ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA**-----**VOCAL**

Los miembros del Consejo de Administración gozarán de manera **INDIVIDUAL** de las más amplias facultades consignadas en la cláusula **VIGÉSIMO SÉPTIMA** de los Estatutos Sociales; con **EXCEPCION** de la facultad General para Actos de Dominio, la cual se deberá ejercer de manera mancomunada por los **TRES** miembros del Consejo de Administración.

B.- Se nombra Comisario de la Sociedad a **IGNACIO PUERTAS MATZ.**

**SEGUNDO.- ACTA DE ASAMBLEA A PROTOCOLIZAR**

El compareciente manifiesta que al momento de la celebración de la asamblea cuya acta es materia de la presente protocolización no contaban con el libro de actas de asambleas generales de accionistas de la sociedad, por lo que la misma se hizo constar fuera del libro, en siete fojas escritas sólo por el anverso, misma que me exhibe y que agrego al apéndice de este instrumento marcada con la letra "A", la cual es del tenor literal siguiente:

**"ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "OPERADORA UPSITE", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, CELEBRADA EL DÍA 22 DE JUNIO DE 2018**

En la Ciudad de México, siendo las 10:00 horas del día 22 de junio de 2018, en el domicilio social de "OPERADORA UPSITE", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, se reunieron los accionistas de la misma, con el objeto de celebrar una asamblea general extraordinaria de accionistas.

Presidió la asamblea, el presidente del consejo de administración, señor **RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA**, y actuó como secretario, el propio secretario del citado consejo de administración, señor **ALEJANDRO ITUARTE EGEA**.



El presidente de la asamblea designó como escrutador al señor ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA, quien estando presente y una vez aceptado su cargo realizó el escrutinio de ley, certificando que en esta asamblea se encuentran la totalidad de los accionistas de la sociedad quienes representan la totalidad de las acciones que integran el capital social de la misma, de conformidad con la siguiente: -----

-----L I S T A D E A S I S T E N C I A -----

ACCIONISTA	ACCIONES CLASE I, SERIE A
RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA RFC: BAGR590202HM6	1000
ALEJANDRO ITUARTE EGEE RFC: IUEA730509BK3	1000
ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA RFC: TUQR751018QM6	1000
<b>TOTAL:</b>	<b>3000</b>

El presidente de la asamblea manifestó a los accionistas que se encontraban presentes en esta asamblea, los señores JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA, DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA, ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO e IGA MARÍA WOLSKA, para los efectos que más adelante se indican. -----

En vista del escrutinio que antecede y con fundamento en lo dispuesto por las cláusulas décimo novena y vigésimo tercera del estatuto social, en relación con el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el presidente declaró legalmente instalada la asamblea y válidos todos los acuerdos que de ella emanen, aun cuando no ha sido necesaria la publicación de convocatoria previa, en virtud de estar reunidos tanto la totalidad de los accionistas, como de las acciones que representan el 100% (cien por ciento) del capital social, sometiendo a consideración el siguiente: -----

-----O R D E N D E L D I A -----

1. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL EN SU PARTE FIJA, Y REFORMA DE LA CLÁUSULA SEXTA DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA SOCIEDAD; ACUERDOS AL RESPECTO. -----
2. REVOCACIÓN DE FACULTADES Y OTORGAMIENTO DE PODERES; ACUERDOS AL RESPECTO. -----
3. REMOCIÓN Y/O NOMBRAMIENTO DEL COMISARIO DE LA SOCIEDAD; ACUERDOS AL RESPECTO. -----
4. DESIGNACIÓN DE DELEGADOS ESPECIALES; ACUERDOS AL RESPECTO. -----



MANUEL OLIVEROS LARA  
NOTARIO PÚBLICO  
DISTRITO FEDERAL

17  
36932

Los accionistas después de leer el orden del día propuesto aprobaron por unanimidad los asuntos contenidos en la misma y, después de intercambiar diversas opiniones procedieron a desahogarla de la siguiente manera: -----

**1.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL EN SU PARTE FIJA, Y REFORMA DE LA CLÁUSULA SEXTA DEL ESTATUTO SOCIAL DE LA SOCIEDAD; ACUERDOS AL RESPECTO.** -----

En desahogo el primer punto del orden del día, el presidente de la asamblea, manifestó a los accionistas la conveniencia de aumentar el capital social de la sociedad, en su parte fija, mediante la emisión de 2000 acciones clase I, de la serie A, comunes, nominativas y sin expresión de valor nominal, cada una de ellas, las cuales en su conjunto representarán la cantidad total de \$2,000.00 M/N (dos mil pesos, moneda nacional), para continuar con el buen desarrollo del objeto social. -----

Asimismo el presidente recordó a los accionistas que de acuerdo con la cláusula novena del estatuto social en relación con el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, estos tienen el derecho preferente para suscribir las acciones que se emitan con motivo del aumento de capital antes citado, en la misma proporción que su participación dentro del capital social de la Sociedad. -----

En virtud de lo anterior los señores RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, ALEJANDRO ITUARTE EGEE y ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA, en su carácter de accionistas de la sociedad manifestaron expresamente su intención de renunciar al ejercicio del derecho de preferencia que les corresponde para suscribir las acciones que se emitan, con motivo del aumento propuesto. -----

Por otro lado, el presidente, manifestó a los accionistas la intención de los señores JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA, DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA, ALEJANDRO LELO DE LARREA CAUDIANO e IGA MARÍA WOLSKA, de formar parte de "OPERADORA UPSITE", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, como accionistas de la misma, mediante la suscripción y pago de las acciones que se emitan con motivo del aumento de capital. -----

Los accionistas, analizaron detenidamente la proposición presentada y después de formular las preguntas que consideraron pertinentes y de que se les hicieran las aclaraciones correspondientes, por unanimidad de votos tomaron los siguientes: -----

**-----A C U E R D O S-----**

I. Se aprueba y decreta el aumento de capital social en su parte fija, mediante la emisión de 2000 acciones clase I, de la serie A,



comunes, nominativas y sin expresión de valor nominal, cada una de ellas, las cuales en su conjunto representan la cantidad total de \$2,000.00 M/N (dos mil pesos, moneda nacional). -----

II. Se acepta la renuncia al derecho de preferencia por parte de los accionistas, señores RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, ALEJANDRO ITUARTE EGEA y ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA, para suscribir las acciones emitidas, representativas del aumento de capital fijo antes decretado y aprobado. -----

III. El señor JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA, suscribe y paga en este acto 750 acciones clase I, de la serie A, comunes, nominativas y sin expresión de valor nominal, cada una de ellas. -----

IV. El señor DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA, suscribe y paga en este acto 750 acciones clase I, de la serie A, comunes, nominativas y sin expresión de valor nominal, cada una de ellas. -----

V. El señor ALEJANDRO LEO DE LARREA GAUDIANO, suscribe y paga en este acto 250 acciones clase I, de la serie A, comunes, nominativas y sin expresión de valor nominal, cada una de ellas. -----

VI. La señora IGA MARÍA WOLSKA, suscribe y paga en este acto 250 acciones clase I, de la serie A, comunes, nominativas y sin expresión de valor nominal, cada una de ellas. -----

VII. Se instruye al secretario de consejo de administración, a fin de que se sirva llevar a cabo las anotaciones, que con motivo del aumento de capital social aprobado por esta asamblea sean necesarias en el Libro de Registro de Acciones y en el de Variaciones de Capital Social, de la sociedad. Asimismo, se le instruye para que se sirva emitir los títulos de acciones que representen el aumento a la parte fija del capital social aquí aprobado y presente todos los avisos correspondientes ante las autoridades respectivas, en su caso. -----

VIII. Se hace constar que a partir de la fecha de la presente asamblea el capital fijo suscrito y pagado de la sociedad, asciende a la cantidad total de \$5,000.00 M.N. (cinco mil pesos, moneda nacional), representado por 5,000 acciones, clase I, de la serie A, comunes, nominativas y sin expresión de valor nominal, cada una de ellas. -----

IX. Como consecuencia de los acuerdos anteriores, el capital social total de la sociedad a partir de esta fecha se encuentra distribuido y representado de la siguiente manera: -----

ACCIONISTA	ACCIONES CLASE I, SERIE A
------------	------------------------------



LIC. PONCIANO LÓPEZ JUÁREZ  
NOTARIO

19  
36932

RODOLFO GERARDO BALMACESA GARCÍA RFC: BAGR590202HM6	1000
ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA RFC: TUQR751018QM6	1000
ALEJANDRO ITUARTE EGEA RFC: IUEA730509BK3	1000
JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA RFC: TANJ7211157A0	750
DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA RFC: TUQD780607U36	750
ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO RFC: LEGA830215A94	250
IGA MARÍA WOLSKA RFC: WOIG840202E44	250
<b>TOTAL:</b>	<b>5000</b>



X. Se reforma la cláusula sexta del estatuto social, para quedar redactada en lo sucesivo de la siguiente manera: -----

**SEXTA.** - El capital social de la Sociedad es variable. El capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro, asciende a la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), representado por 5,000 (CINCO MIL) acciones Clase I, de la Serie "A" íntegramente suscritas y pagadas, todas ellas comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal. -----

**2. REVOCACIÓN DE FACULTADES Y OTORGAMIENTO DE PODERES; ACUERDOS AL RESPECTO** -----

En desahogo del segundo punto del orden del día, el presidente de la asamblea manifestó a los accionistas, la necesidad de revocar las facultades de que gozan los miembros del consejo de administración de la sociedad, así como otorgar poderes a los señores RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, ALEJANDRO ITUARTE EGEA, ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA, JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA, DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA, ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO e IGA MARÍA WOLSKA. -----

Los señores accionistas después de oír la propuesta que antecede deliberaron ampliamente y por unanimidad de votos tomaron los siguientes: -----

**ACUERDOS** -----

I. Se revocan las facultades de que gozan los miembros del consejo de administración de la sociedad, señores RODOLFO GERARDO BALMACEDA



GARCÍA, ALEJANDRO ITUARTE EGEA y ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA, en su carácter de presidente, secretario y vocal, respectivamente, a que se refiere la póliza número 41,919, de fecha 17 de julio de 2017, otorgada ante el licenciado Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la correduría pública número 46 de la hoy Ciudad de México, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, en el folio mercantil electrónico N-2017077278, con fecha 25 de septiembre de 2017. -----

II. Se nombran como apoderados de la sociedad a los señores RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, ALEJANDRO ITUARTE EGEA, ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA, JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA, DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA, ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO e IGA MARÍA WOLSKA, a quienes se les otorgan los poderes que más adelante se indican, y para cuyo ejercicio se crean los siguientes grupos de apoderados: -----

GRUPO A: Integrado por los señores RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, ALEJANDRO ITUARTE EGEA y ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA. -----

GRUPO B: Integrado por los señores JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA, DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA, ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO e IGA MARÍA WOLSKA. -----

III. Se otorga en favor de los apoderados antes nombrados UN PODER GENERAL, con las siguientes facultades y limitaciones que más adelante se indican: -----

A).- PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana, sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes. -----

En virtud de lo anterior, los apoderados podrán representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades legislativas, administrativas o judiciales, ya sean federales, locales o municipales; ante las juntas de conciliación o de conciliación y arbitraje y demás autoridades del trabajo. -----

Asimismo, el poder en referencia incluye enunciativa y no limitativamente facultades para: -----

a).- Interponer y desistirse de toda clase de recursos y juicios, aún el de amparo; -----

b).- Transigir; -----



LIC. PONCIANO LÓPEZ JUÁREZ  
NOTARIO

- c).- Comprometer en árbitros; -----
- d).- Absolver y articular posiciones; -----
- e).- Recusar; -----
- f).- Recibir pagos; -----
- g).- Presentar denuncias y querrelas, desistirse de éstas últimas otorgando el perdón y actuar como coadyuvantes del Ministerio Público; -----
- B).- PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN O PARA ADMINISTRAR BIENES, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. -----
- C).- PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. -----
- D).- PARA REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN MATERIA LABORAL, pudiendo actuar como representantes legales de la misma, ante toda clase de autoridades y tribunales de trabajo, Juntas de Conciliación y Arbitraje o de Conciliación, ya sean Municipales, Locales o Federales, ante toda clase de sindicatos, así como ante cualquier otra autoridad relacionada con dicha materia con el carácter de funcionarios y con las facultades necesarias para tomar decisiones en el caso de llegar a un convenio con los trabajadores, conforme lo disponen los artículos once, seiscientos noventa y dos, setecientos ochenta y seis, ochocientos setenta y seis, ochocientos noventa y cinco y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo. -----
- E).- PARA EJERCER FUNCIONES DE ADMINISTRACIÓN DENTRO DE LA SOCIEDAD EN EL ÁREA LABORAL, con las facultades más amplias de dirección y representación, para concurrir en su nombre a los conflictos y procedimientos laborales, a la etapa conciliatoria y celebrar los convenios que puedan derivarse de ellos, pudiendo agotar todas las etapas del procedimiento laboral, en los términos que disponen los preceptos legales antes citados de la Ley Federal de Trabajo y demás relativos y aplicables de dicho ordenamiento. -----
- F).- PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----
- G).- Para abrir y cerrar toda clase de cuentas bancarias y girar cheques en contra de las mismas. -----



H).- Para delegar total o parcialmente poderes generales y especiales, reservándose el ejercicio de las facultades otorgadas; y otorgar los poderes con las facultades que considere convenientes para cada caso, dentro del límite de sus facultades, así como revocar los poderes que haya otorgado. -----

LIMITACIÓN: Las facultades a que se refieren los incisos A), D), y E) que anteceden las ejercerán los apoderados **conjunta o separadamente**, sin importar al grupo de apoderados al que pertenezcan. -----

LIMITACIÓN: Las facultades a que se refiere el inciso B) que antecede las ejercerán los apoderados **individualmente**, sin importar al grupo al que pertenezcan; con EXCEPCIÓN DE LOS ACTOS QUE IMPLIQUEN ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES O ACTIVOS DE LA SOCIEDAD, casos en los cuales deberán actuar siempre de forma mancomunada cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B. -----

LIMITACIÓN: Las facultades consignadas en los incisos C), F), G) y H) que anteceden las ejercerán los apoderados siempre de forma **mancomunada**, cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B. -----

**3. REMOCIÓN Y/O NOMBRAMIENTO DEL COMISARIO DE LA SOCIEDAD; ACUERDOS AL RESPECTO.** -----

En desahogo del tercer punto del orden del día, el presidente de la asamblea, comunicó a los presentes la necesidad de remover al señor IGNACIO PUERTAS MAIZ, como comisario de la sociedad, siendo necesario nombrar a quien lo sustituya. -----

Los accionistas después de haber escuchado lo planteado en este punto del orden del día, por unanimidad de votos tomaron los siguientes: -----

**-----A C U E R D O S-----**

I. Se remueve al señor IGNACIO PUERTAS MAIZ, como comisario de la sociedad. -----

II. Se designa como nuevo comisario de la sociedad al señor JULIO JUAN ÁLVARO FERNÁNDEZ CHIU, quien para el desempeño de su cargo gozará de todas y cada una de las facultades previstas en el estatuto social y en la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

**4. DESIGNACION DE DELEGADOS ESPECIALES; ACUERDOS AL RESPECTO.** -----

En desahogo del cuarto y último punto del orden del día, el presidente de la asamblea propuso a los accionistas de la misma designar delegados especiales para ejecutar y formalizar los acuerdos adoptados por esta asamblea. -----



LIC. PONCIANO LÓPEZ JUÁREZ  
NOTARIO

23  
36932

Los accionistas, analizaron detenidamente la proposición presentada y por unanimidad de votos tomaron los siguientes: -----

**-----A C U E R D O S -----**

Único.- Se designan a los señores RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA, ALEJANDRO ITUARTE EGEA, JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA, DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA, ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO e IGA MARÍA WOLSKA para que, conjunta o separadamente, acudan ante el fedatario público de su elección y formalicen todos y cada uno de los acuerdos adoptados en la presente acta que sean necesarios o convenientes, y en su caso firmen el instrumento notarial correspondiente, pudiendo llevar a cabo todos los actos necesarios y/o relacionados para ello, así como para que realicen las inscripciones en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, que sean necesarias. -----

El Secretario de la Asamblea hizo constar que, al momento de las votaciones, estuvo presente el 100% (cien por ciento) del capital social de la sociedad. -----

No habiendo otro asunto que tratar se dio por terminada la asamblea, momento en que se procedió a redactar la presente acta, la cual una vez leída fue aprobada de conformidad por los presentes. -----

RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA.- PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTA.- ALEJANDRO ITUARTE EGEA.- SECRETARIO DE LA ASAMBLEA, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTA.- DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA.- NUEVO ACCIONISTA.- ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA.- ESCRUTADOR Y ACCIONISTA.- ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO.- NUEVO ACCIONISTA.- JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA.- NUEVO ACCIONISTA.- IGA MARÍA WOLSKA.- NUEVA ACCIONISTA.- Rúbricas." -----

**-----C L Á U S U L A S -----**

**PRIMERA.-** A solicitud del RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, en su carácter de delegado especial de la asamblea general extraordinaria de accionistas de "OPERADORA UPSITE", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha veintidós de junio de dos mil dieciocho, cuya acta quedó transcrita en el antecedente SEGUNDO de este instrumento, queda PROTOCOLIZADA la referida acta, para todos los efectos legales a que haya lugar. -----

**SEGUNDA.-** A solicitud del señor RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, en su carácter ya indicado, quedan formalizados en escritura pública todos y cada uno de los acuerdos tomados en la asamblea, cuya acta por este instrumento se protocoliza y en especial los siguientes: -----



- A).- El **AUMENTO** del capital social de la sociedad, en su parte fija en la cantidad de **DOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**, en los términos especificados en los acuerdos del punto uno del orden del día del acta que por este instrumento se protocolizó, para que sumados a los **TRES MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**, ya existentes en dicha parte del capital social, la sociedad quede con un capital social total fijo de **CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**; acuerdos que aquí se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen; -----
- B).- La **REFORMA** de la cláusula sexta del estatuto social con motivo del aumento del capital social antes relacionado, para quedar redactada dicha cláusula en lo sucesivo de la siguiente manera: -----  
**"SEXTA.-** El capital social de la Sociedad es variable. El capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro, asciende a la cantidad de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, representado por **5,000 (CINCO MIL)** acciones Clase I, de la Serie "A" íntegramente suscritas y pagadas, todas ellas comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal." -----
- C).- La **REVOCACIÓN** de las facultades de que gozaban los señores **RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, ALEJANDRO ITUARTE EGEE y ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA**, en su carácter de presidente, secretario y vocal del consejo de administración de la sociedad, respectivamente, a que se refiere la póliza que se menciona en el acuerdo uno romano del punto dos del orden del día del acta de asamblea que por este instrumento se protocolizó; acuerdo que aquí se tiene por íntegramente reproducido como si a la letra se insertase para todos los efectos a que haya lugar; -----
- D).- El **NOMBRAMIENTO** de los señores **RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, ALEJANDRO ITUARTE EGEE, ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA, JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA, DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA, ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO e IGA MARÍA WOLSKA**, como **APODERADOS** de la sociedad; y a quienes se les **OTORGÓ**, un poder general con las facultades y limitaciones contenidas en el acuerdo tres romano del punto dos del orden del día del acta que por este instrumento se protocolizó; acuerdo que aquí se tiene por reproducido como si a la letra se insertase, para los efectos de lo dispuesto en el artículo diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles; -----
- E).- La **REMOCIÓN** del señor **IGNACIO FUERTAS MAIZ**, como comisario de la sociedad; y -----
- F).- El **NOMBRAMIENTO** del señor **JULIO JUAN ÁLVARO FERNÁNDEZ CHIU**, como nuevo comisario de la sociedad. -----



PONCIANO LÓPEZ JUÁREZ  
NOTARIO

25  
36932

**TERCERA.-** Declara el compareciente, que las firmas que calzan el acta que se **PROTOCOLIZA**, son las firmas autógrafas del presidente, secretario y escrutador de la asamblea, quienes a su vez son la totalidad de los accionistas de la sociedad, así como la de los nuevos accionistas de la misma. -----

**INSERCIÓN DEL ARTÍCULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL (HOY CIUDAD DE MÉXICO).**-----

*"En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. -----*

*En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. -----*

*En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos. -----*

*Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. -----*

*Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". -----*

**----- G E N E R A L E S -----**

**POR SUS GENERALES EL COMPARECIENTE MANIFESTÓ SER:**-----

El señor **RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA**, de nacionalidad mexicana, originario de esta ciudad, lugar donde nació el día dos de febrero de mil novecientos cincuenta y nueve, casado, licenciado en economía, con domicilio en carretera México guión Toluca número cinco mil cuatrocientos veinte, oficina dos mil tres, en la colonia El Yaqui, Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos, en esta ciudad, quien se identificó ante el suscrito notario con su credencial para votar número cuatro nueve ocho tres cero cinco cuatro dos nueve nueve uno dos uno, expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, con Clave Única de Registro de Población BAGR cinco nueve cero dos cero dos HDPLRD cero seis, con Registro Federal de Contribuyentes BAGR cinco nueve cero dos cero dos EM seis y declara que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es: OUP uno siete cero siete uno siete ocho K nueve. -----

**YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE:**-----



- I.- Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo ciento setenta y siete de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, enteré al compareciente de las penas en que incurre quien declara con falsedad ante notario, previstas por el Código Penal para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en su tipo de falsedad ante autoridades; quien manifestó que lo declarado por él en el presente instrumento es verdadero; -----
- II.- Que tuve a la vista los documentos que me fueron presentados por el compareciente para la formación de este instrumento; y que no tengo indicio alguno de su falsedad; -----
- III.- Que a mi juicio, el compareciente tiene capacidad para el otorgamiento de este instrumento, en virtud de que no observé en él manifestaciones de incapacidad natural y de que no tengo noticias de que esté sujeto a incapacidad civil; -----
- IV.- Que me aseguré de la identidad del compareciente, con los documentos relacionados en el capítulo de generales del presente instrumento; y que en copia fotostática agrego al apéndice del mismo, marcados con la letra "B"; -----
- V.- Que el compareciente del presente instrumento me exhibió, previa solicitud del suscrito notario las cédulas de identificación fiscal de los accionistas que concurrieron a la asamblea cuya se protocolizó, con las que me cercioré que la clave del Registro Federal de Contribuyentes de cada uno de ellos que obra transcrita en la referida acta, concuerda con las que aparecen en las mencionadas cédulas fiscales, mismas que en copia fotostática agrego al apéndice de esta acta marcadas con la letra "C"; -----
- VI.- Que el compareciente declara que para los efectos de lo dispuesto por el artículo veintisiete, segundo párrafo del Código Fiscal de la Federación, en relación con la resolución dos punto cuatro punto veinte de la resolución miscelánea fiscal dos mil dieciocho, él y los señores **ALEJANDRO ITUARTE EGEA, ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA, JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA, DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA, ALEJANDRO LELÓ DE LARREA GAUDIANO e IGA MARÍA WOLSKA**, son los representantes legales de la sociedad cuya acta se protocolizó, quien previa solicitud del suscrito notario, me exhibió su cédula de identificación fiscal, así como la de los demás representantes, en términos de la certificación que antecede; -----
- VII.- Que declara el compareciente que en la sociedad cuya acta de asamblea se protocoliza no participa inversión extranjera directa ni indirecta, después de que el suscrito notario le explicó en qué consiste dicha inversión, toda vez que la accionista **IGA MARÍA**



PONCIANO LÓPEZ JUÁREZ  
NOTARIO

27

36932

WOLSKA, es de nacionalidad polaca con condición de estancia en el país de residente permanente, lo que me acredita con el documento que agrego al apéndice de esta acta marcado con la letra "D", por lo que su inversión se considera mexicana en términos del artículo tercero de la Ley de Inversión Extranjera; -----

VIII.- Que hice saber al compareciente el derecho que tiene de leer personalmente este instrumento y de que su contenido le sea explicado por el suscrito notario; -----

IX.- Que le fue leído este instrumento al compareciente; y que le expliqué el valor, las consecuencias y alcance legales de su contenido, quien manifestó su comprensión plena y conformidad con el mismo, firmándolo el día ocho de octubre de dos mil dieciocho, mismo momento en el que autorizo definitivamente.- Doy fe. -----

RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA.- Rúbrica.- PONCIANO LÓPEZ JUÁREZ.-  
Rúbrica.- El sello de autorizar. -----

-----NOTAS COMPLEMENTARIAS-----

Nota Primera.- Con esta fecha expido el primer testimonio en su orden, primero en favor de la sociedad para que le sirva de constancia en 27 páginas.- Doy fe.- Ciudad de México, a 09 de octubre de 2018.- PONCIANO LÓPEZ JUÁREZ.- Rúbrica. -----

ES SEGUNDO TESTIMONIO EN SU ORDEN, SEGUNDO QUE EXPIDO PARA "OPERADORA UPSITE", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, A TÍTULO DE CONSTANCIA, EN VEINTISIETE PÁGINAS MÁS EL ANEXO "C" DEL APÉNDICE. -----

ASIMISMO, HAGO CONSTAR QUE EL PRESENTE TESTIMONIO CONSTA DE CATORCE FOJAS PROTEGIDAS CON KINEGRAMAS QUE PUEDEN NO TENER UNA NUMERACIÓN PROGRESIVA, SIN CONSIDERAR EL ANEXO. -----

CIUDAD DE MÉXICO, A NUEVE DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECIOCHO. -----

JLOV/mlca. -----



PAGINA SIN TEXTO

gob.mx

Nombre de la Entidad Federativa: CIUDAD DE MEXICO	Entre Calle: FUENTE DE LA INFANCIA
Y Calle: CIRCUITO DE FUENTES DEL PEDREGAL	Correo Electrónico: lgusia_w@hotmail.com
Tel. Fijo Lada: 55	Número: 53429963
Tel. Fijo Lada: 55	Número: 56313579

Actividades Económicas:

Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Asociaciones y organizaciones de profesionistas	100	04/08/2009	

Regímenes:

Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios	04/08/2009	

Obligaciones:

Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Declaración anual de ISR, Personas Físicas.	A más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente.	01/01/2016	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx), [denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx), desde México: 01 (55) 8852 2222, desde el extranjero: 1 844 28 73 803, SAT móvil o [www.gob.mx/sfp](http://www.gob.mx/sfp)".

Cadena Original Sello:  
Sello Digital:

||2018/09/27|IVOIG840202E44|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188||  
E3lq0Md2bz0sTyNuSelr2IQXFISsOLhZD66nQC62gd0CQgXYQKBp1bdxLhF8zZ4d35n73JNDBf5XWldfYLnJzxt  
wwbyg7G5kQzYvM6vxThcDwNKv8Pal1z84IZqIPCQnKQ4gh+E4dijc+uE/UIVAuTFIHg1hcYTNZgurZolK#

Página [2] de [3]

MÉXICO  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

SAT  
SERVICIOS TRIBUTARIOS  
de México Integrando

Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, cp. 06300, Ciudad de México.  
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,  
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.  
Desde Estados Unidos y Canadá: 1 877 44 88 728.  
[denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx)

036932

gob.mx

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL



WOIG640202E44  
Registro Federal de Contribuyentes

IGA WOLSKA  
Nombre, denominación o razón social

IGCIF: 18060439665  
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL



CONSTANCIA DE SITUACION FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión  
CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018



WOIG640202E44

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	WOIG640202E44
CURP:	WOXI640202MNELXG03
Nombre (s):	IGA
Primer Apellido:	WOLSKA
Segundo Apellido:	
Fecha inicio de operaciones:	04 DE AGOSTO DE 2009
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	12 DE AGOSTO DE 2009
Nombre Comercial:	IGA WOLSKA

Datos de Ubicación:

Código Postal: 14140	Tipo de Vialidad: CALLE
Nombre de Vialidad: FUENTE DE LA ALEGRIA	Número Exterior: 48
Número Interior:	Nombre de la Colonia: FUENTES DEL PEDREGAL
Nombre de la Localidad:	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: TLALPÁN

Página 1 de 3



Contacto

Av. Hidalgo 77, col Guerrero en 06306 Ciudad de México  
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,  
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país  
Desde Estados Unidos y Canadá: 1 877 44 83 726  
datos@sat.gob.mx

gob.mx

Nombre de la Entidad Federativa: PUEBLA	Entre Calle: CALLE 15 DE MAYO
Y Calle: BOULEVARD HERMANOS SERDÁN	Correo Electrónico: alejandroidelg@hotmail.com
Tel. Fijo Lada: 222	Número: 224-3445

**Actividades Económicas:**

Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
2	Asalariado	100	01/08/2014	

**Regímenes:**

Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios	18/10/2010	

**Obligaciones:**

Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Declaración informativa de los números de folio de marbetes y precintos, según correspondo, obtenidos, utilizados, destruidos e inutilizados durante el trimestre inmediato anterior TRIMESTRAL	En los meses de abril, julio, octubre y enero respecto del trimestre anterior	01/08/2014	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx), [denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx), desde México: 01 (55) 8852 2222, desde el extranjero: 1 844 28 73 803, SAT móvil o [www.gob.mx/sfp](http://www.gob.mx/sfp)".

Cadena Original Sello:

Sello Digital:

[[2018/09/27]LEGA830215A94|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188|  
zBGTkluAOVhriE3SoIMBkRN//0EKwkH4a2TG8j9zirY7WORMyvVnaMpBvxY5Wb1NIHrL45qmbRNBtJpQ+cb1IV  
KINAbBJDs+Ts8dMkhvgiBILQFPoNgkqTrPTX3mktx3fG8bftetAfbgp45CrMonPzKTEsHHUJ3dqkt5eJZWRE=

Página [2] de [3]

MÉXICO  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

SE  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

**Contacto**

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, Ciudad de México.  
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,  
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.  
Desde Estados Unidos y Canadá: 1 877 44 88 728.  
[denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx)

036932

gob.mx

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL



LEGA830215A94  
Registro Federal de Contribuyentes

ALEJANDRO LELO DE LARREA  
GAUDIANG  
Nombre, denominación o razón social

IGCIF: 14080178741  
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL



CONSTANCIA DE SITUACION FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión  
CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO A 27 DE  
SEPTIEMBRE DE 2018



LEGA830215A94

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	LEGA830215A94
CURP:	LEGA830215HDFLXL03
Nombre (s):	ALEJANDRO
Primer Apellido:	LELO DE LARREA
Segundo Apellido:	GAUDIANG
Fecha inicio de operaciones:	16 DE OCTUBRE DE 2010
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	18 DE OCTUBRE DE 2013
Nombre Comercial:	ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANG

Datos de Ubicación:

Código Postal: 72110	Tipo de Vialidad: BOULEVARD (BLVD )
Nombre de Vialidad: CALLE FUENTE DE VERSALLES	Número Exterior: 56
Número Interior:	Nombre de la Colonia: CLUB DE GOLF LAS FUENTES
Nombre de la Localidad: PUEBLA	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: PUEBLA

Página [1] de [3]



Contacto

Av Hidalgo 77, col Guerrero, c.p. 06360, Ciudad de México  
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México  
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país  
Desde Estados Unidos y Canadá: 1 877 44 88 728  
Gobierno de México



Nombre de la Entidad Federativa: BAJA CALIFORNIA	Entra Calle:
Y Calle:	
Tel. Fijo Lada:	Número: 566 6128

**Actividades Económicas:**

Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Otras construcciones de ingeniería civil u obra pesada	100	26/03/2001	

**Regímenes:**

Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios	15/10/2003	

**Obligaciones:**

Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Declaración anual de ISR. Personas Físicas.	A más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente.	01/01/2016	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>.

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx), [denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx), desde México: 01 (55) 4852 2222, desde el extranjero: 1 844 28 73 803, SAT móvil o [www.gob.mx/sfp](http://www.gob.mx/sfp)".

Cadena Original Sello:  
Sello Digital:

||2018/09/27[TUQD780607U36]CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188||  
KK1BIYfWZIX68GFa4Bzuw9zBbfpH0RJ+IXkqSXhkbHV+XulGQ18BPXmUVIHATF1XVofzzEJom2OWFOEwYjsP  
7psRRX2TH2O9JJ3VSWo+m316xqosOEUYtl+5SMChNoMxX/IG2FjjqSs33/NM1uHhL9bPuFDnArtyrWJ1I2eGA  
0\*



**Contacto**

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, Ciudad de México  
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,  
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.  
Desde Estados Unidos y Canadá: 1 877 44 86 728.  
[denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx)



036932

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

SHCP  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SAT  
Servicio de Administración Tributaria



TUQD780607U36  
Registro Federal de Contribuyentes

DANIEL ROBERTO TRUJILLO  
QUINTANA  
Nombre, denominación o razón social

RFC: 15010557126  
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL



CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión  
CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018



TUQD780607U36

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	TUQD780607U36
CURP:	TUQD780607HBCRNN09
Nombre (s):	DANIEL ROBERTO
Primer Apellido:	TRUJILLO
Segundo Apellido:	QUINTANA
Fecha inicio de operaciones:	26 DE MARZO DE 2001
Estatus en el padrón:	REACTIVADO
Fecha de último cambio de estado:	15 DE OCTUBRE DE 2003
Nombre Comercial:	

Datos de Ubicación:

Código Postal: 21200	Tipo de Vialidad:
Nombre de Vialidad: BLVD DE LAS AMERICAS	Número Exterior: 461
Número Interior:	Nombre de la Colonia: CUAUHTEMOC NORTE
Nombre de la Localidad:	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: MEXICALI



Contacto

Av Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, Ciudad de México  
Atención telefónica: 627 22 723 desde la Ciudad de México  
o el (55) 627 22 728 del resto del país  
Desde Estados Unidos y Canadá: 1 877 44 88 728  
denuncia@sat.gob.mx



Nombre de la Entidad Federativa: CHIHUAHUA	Entre Calle:
Y Calle:	Correo Electrónico: victalimp02@yahoo.com.mx
Tel. Fijo Lada:	Número: 517-1315

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx), [denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx), desde México: 01 (55) 8852 2222, desde el extranjero: 1 844 28 73 803, SAT móvil o [www.gob.mx/sfp](http://www.gob.mx/sfp)".

Cadena Original Sello:  
Sello Digital:

[[2018/09/27|TANJ7211157A0|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188]]  
RWLgJWY21GSRpJ7x0OEcoKni0rzp/usINC4T1A++aDIROJcCeKRYrTaYTpJ5kzsvaRbg8sR5xhQVWoggm8N  
MvHJPPUoT4b5anRkPhNj5fm30vAc5sBYVvylzE4x8ajmJz25m9Bw1Kze1909RjSsQSK6EyyJK1aLj9oohSH6zA=



Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, cp. 06300, Ciudad de México.  
Atención telefónica: 627 22 726 desde la Ciudad de México,  
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.  
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.  
[denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx)



036932

gob.mx

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

SHCP

SAT  
Servicio de Administración Tributaria



TANJ7211157A0  
Registro Federal de Contribuyentes

JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA  
Nombre, denominación o razón social

RFC: 15020779313  
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL

SHCP



CONSTANCIA DE SITUACION FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión  
CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018



TANJ7211157A0

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	TANJ7211157A0
CURP:	TANJ721115HCHLRN97
Nombre (s):	JUAN CARLOS
Primer Apellido:	TALAVERA
Segundo Apellido:	DE NORIEGA
Fecha inicio de operaciones:	01 DE ENERO DE 1997
Estatus en el padrón:	SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES POR CAMBIO DE RESIDENCIA FISCAL
Fecha de último cambio de estado:	01 DE DICIEMBRE DE 2014
Nombre Comercial:	

Datos de Ubicación:

Código Postal: 32450	Tipo de Vialidad:
Nombre de Vialidad: RINCONES DE S MARCOS	Número Exterior: 7595
Número Interior:	Nombre de la Colonia: RINCONES DE SAN MARCOS
Nombre de la Localidad:	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: JUÁREZ

Página 1 de 2

MÉXICO

COMER

Contacto

Av Hidalgo 77 col Cuernavaca, c.p. 06300 Ciudad de México  
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,  
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.  
Desde Estados Unidos y Canadá: 1 877 44 66 728  
denuncias@sat.gob.mx



Nombre de la Entidad Federativa: CIUDAD DE MEXICO	Entre Calle:
Y Calle:	

Actividades Económicas:				
Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Otros servicios de apoyo a los negocios	100	01/04/2003	

Regímenes:			
Régimen		Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios		01/04/2003	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delto presenta una queja o denuncia a través de: [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx), [denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx), desde México: 01 (55) 8652 2222, desde el extranjero: 1 844 28 73 603, SAT móvil o [www.gob.mx/sfp](http://www.gob.mx/sfp)".

Cadena Original Sello:  
Sello Digital:

||2018/09/27|TUQR751018QM5|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188||  
Zr5T/aPX/OXDrNsl8jPeYD2iZpamNqUz8Sq5Y1wZZXV7heMqj98bVpRvNg7ZQwP6Kf6fGbdTKajS0bf1dbw3KU  
VVlKemR6uZlgYqgX0CR+ikMDJ93xXTKOjZobVl8JHIQcGhRJSBU3w+WeTKxRWuFWlB0KawoS75R1JhaJ2yy  
o=



Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, cp. 06300, Ciudad de México.  
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México.  
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.  
Desde Estados Unidos y Canadá: 1 877 44 68 728.  
[denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx)



036932

gob.mx

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL



TUQR751018QM6  
Registro Federal de Contribuyentes

ROQUE ALONSO TRUJILLO  
QUINTANA  
Nombre, denominación o razón social

idCIF: 15010856536  
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL

SHCP  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
Y CREDITO PÚBLICO



CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión  
CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO A 27 DE  
SEPTIEMBRE DE 2018



TUQR751018QM6

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	TUQR751018QM6
CURP:	TUQR751018HBCRNQ06
Nombre (s):	ROQUE ALONSO
Primer Apellido:	TRUJILLO
Segundo Apellido:	QUINTANA
Fecha inicio de operaciones:	01 DE ABRIL DE 2003
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	01 DE ABRIL DE 2003
Nombre Comercial:	

Datos de Ubicación:

Código Postal: 11700	Tipo de Vialidad:
Nombre de Vialidad: BOSQUE DE CIRUELOS	Número Exterior: 304
Número Interior: P 07	Nombre de la Colonia: BOSQUES DE LAS LOMAS
Nombre de la Localidad:	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: MIGUEL HIDALGO

Página [1] de [2]

MÉXICO  
GOBIERNO FEDERAL



COFOMER  
de México

Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero-c.p. 06300 Ciudad de México  
Atención telefónica: 637 22 728 desde la Ciudad de México  
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país  
Desde Estados Unidos y Canadá: 877 44 88 728  
denuncias@sat.gob.mx



gob.mx

Nombre de la Entidad Federativa: CIUDAD DE MEXICO	Entre Calle:
Calle:	Correo Electrónico: lpuertas@prodigy.net.mx

Actividades Económicas:

Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	60	31/08/2012	
2	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	40	31/08/2012	

Regímenes:

Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios	01/01/2004	
Régimen de Ingresos por Dividendos (socios y accionistas)	31/08/2012	

Obligaciones:

Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Declaración anual de ISR. Personas Físicas.	A más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente.	13/09/2002	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

"La corrupción tiene consecuencias |denuncial Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx), [denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx), desde México: 01 (55) 8952 2222, desde el extranjero: 1 844 28 73 803, SAT móvil o [www.gob.mx/sfp](http://www.gob.mx/sfp)".

Cadena Original Sello: [2018/09/27]IUEA730509BK3]CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL[2000001000007000112188]R12m38ezONyDavac9SBZzIi2wz18YXAMDGjeV3y9DpdcNw85RyD+gUgbBXebqw+GvOroWzAZh4Ukhc8e6vLU71CQ4yaRpxLoyc8oZKJa36mYXQCmuW9wnxjxPw80DSJIRGqMWxx7oDvNwa2gQgPN6wuKajssMjdxzi42LELs=



**CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL**





**IUEA730509BK3**  
Registro Federal de Contribuyentes

**ALEJANDRO ITUARTE EGEA**  
Nombre, denominación o razón social

idCIF: 15030304867  
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL






**CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL**

Lugar y Fecha de Emisión  
**CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2010**



**Datos de Identificación del Contribuyente:**

RPC:	IUEA730509BK3
CURP:	IUEA730509HDFTGL08
Nombre (s):	ALEJANDRO
Primer Apellido:	ITUARTE
Segundo Apellido:	EGEA
Fecha inicio de operaciones:	13 DE SEPTIEMBRE DE 2002
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	13 DE SEPTIEMBRE DE 2002
Nombre Comercial:	

**Datos de Ubicación:**

Código Postal:03100	Tipo de Vialidad:
Nombre de Vialidad: SN FRANCISCO	Número Exterior: 1364
Número Interior:502	Nombre de la Colonia: DEL VALLE
Nombre de la Localidad:	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: BENITO JUAREZ



**Contacto**  
 Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300 Ciudad de México.  
 Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,  
 o (01 (55) 627 22 728 del resto del país.  
 Desde Estados Unidos y Canadá: 1 877 44 68 728  
 denuncias@100.gob.mx



gob.mx

Nombre de la Localidad: CUAJIMALPA DE MORELOS	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: CUAJIMALPA DE MORELOS
Nombre de la Entidad Federativa: CIUDAD DE MEXICO	Entre Calle: PROLONGACION CARLOS ECHANOVE
Y Calle: PROLONGACION VISTA HERMOSA	Correo Electrónico: rodrigo.balmaceda@gmail.com
Tel. Fijo Lada: 55	Número: 25910771

**Actividades Económicas:**

Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Asalariado	100	31/08/2018	

**Regímenes:**

Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios	31/08/2018	

**Obligaciones:**

Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Declaración informativa de IVA con la anual de ISR	Conjuntamente con la declaración anual del ejercicio.	31/03/2002	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://satgob.mx>

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: [www.satgob.mx](http://www.satgob.mx), [denuncias@sat.gob.mx](mailto:denuncias@sat.gob.mx), desde México: 01 (55) 8852 2222, desde el extranjero: +1 844 28 73 803, SAT móvil o [www.gob.mx/sfp](http://www.gob.mx/sfp)".

Cadena Original Sello: ||2018/09/01|BAGR590202HM6|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188||  
 Sello Digital: TwBgh8FKZFg|BVrFLMI1bSs5Anx9LLCsk4dNJ7GfKdGW5hvFtrTebxLPZF71a1zmIqTIIDGslr4XJo7m9kDbDls  
 qKdK9Y1JEIIPxFl3p4cvUj+hIMPShh4fDzNr7UTQQDIPdayPm5ocEpJlzn6Th112Nh8bD9YzUnhXgXUw=



036932

gob.mx

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL



BAGR590202HM6  
Registro Federal de Contribuyentes

RODOLFO GERARDO  
BALMACEDA GARCIA  
Nombre, denominación o razón  
social

IdCIF: 14090506919  
VALIDA TU INFORMACION  
FISCAL

CONSTANCIA DE SITUACION FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión  
CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MEXICO A  
01 DE SEPTIEMBRE DE 2018



BAGR590202HM6

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	BAGR590202HM6
CURP:	BAGR590202HDFLRD06
Nombre (s):	RODOLFO GERARDO
Primer Apellido:	BALMACEDA
Segundo Apellido:	GARCIA
Fecha inicio de operaciones:	06 DE NOVIEMBRE DE 1974
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	01 DE ABRIL DE 1991
Nombre Comercial:	

Datos de Ubicación:

Código Postal: 05320	Tipo de Vialidad: CARRETERA (CARR)
Nombre de Vialidad: CARRETERA MEXICO TOLUCA	Número Exterior: 5420
Número Interior: PISO 20 OFICINA 2003	Nombre de la Colonia: EL YAQUI

Página [1] de [3]

MÉXICO  
GOBIERNO DE LA ESTADAL



Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, cp. 06300, Ciudad de México.  
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,  
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.  
Desde Estados Unidos y Canadá: 877 44 88 728  
deranod@sz.gob.mx



Inscripción vía web inmediata

201800244710008F

Número Único de Documento

**BOLETA DE INSCRIPCIÓN**

ANTECEDENTES REGISTRALES	
FME	Nombre/Denominación razón social
N-2017077278	OPERADORA UPSITE, S.A.P.I. DE C.V.

DATOS DE INGRESO		
NCI	Fecha y hora	Solicitante
201800244710	17/10/2018 02:05:44 T.CENTRO	PONCIANO LOPEZ JUAREZ

DATOS DEL DOCUMENTO QUE SE PRESENTA	
No. de documento	Tipo de documento
36932	Escritura

Fedatario / Autoridad  
Ponciano López Juárez

ACTOS INSCRITOS			
FME	Formas precodificadas	Nombre acto	Fecha de ingreso
N-2017077278	M2-Asamblea	Nombramiento de funcionarios y sus respectivas facultades	17/10/2018 02:05:44 T.CENTRO

PAGO RELACIONADO A LA SOLICITUD		
Referencia de pago No.	Fecha	Importe
N° 20521834	17/10/2018 02:03:47 T.CENTRO	\$2,549.00

FIRMA RESPONSABLE DE OFICINA
Nombre
Jose Luis Flores Granados
Firma
3293983ba3b2b9d9db99c9f7b862ef4fe10559c6

SELLO DIGITAL DE TIEMPO	
Sello digital de tiempo	
20181017190541.086Z	eQRKXkZmJluZ/ DDKqEwqgw4s505y3KHsO4NNqOKDDIO5j9Cb1zVUCEEITXpApyYmUDeINwPQz#BZZqJIGbAp2n# +vazwZMLPERAIG08pKs/E+iM10Ngn38x541XHns04Jca9KsJcEe0WwGmimP3noTvT/ N4XQ6Tr57+BUcBoV9vV2mMu1d7rupgfbZdWkqQzhy0eHgQ/ MdpQVHEsS0Kq8PDLVUpCg+282hwEpsMGaR6Pif3wwwXUS *x08ndqM0ZCAnS67WxUUpedm86ER+8RE9HkK++cSEzmb9L3DXRdSymSQ==

FIRMÓ





# Registro Público de Comercio

Ciudad de México



Inscripción via web inmediata

201800244710008F

Número Único de Documento

<b>Responsable de oficina</b> <b>Jose Luis Flores Granados</b> >21903601 H1jUle1LcHj/yQbepLbYi/4oN3w= cxVg2HkFzAqh4xdFet7I6uh1tTTWjKqDc+Ur7hUZNKwfJ497w2pE2WLBAY5jW3Eex3gqveRNp/ 4VAfubTuGhw1huz6ymx7Hy9TKAGXtJn1fKVCfnJgHnWcgs311uw09dJvX0peMYIxYhpnfwKnxVv6uWzS0sHIOPcE6qLzrJy6DmZ HuqVKsDqilUgycFjswQQgVDzBqGSHloKfsJpm01fQmXtpkiuOLxELwwDG1fH6369J9G+osstPUCSB1F0Nqqg==
--



## M2 - Asamblea

Folio mercantil electrónico: N-2017077278  
Por instrumento No. 36932 Libro: 1300  
De fecha: 08/10/2018  
Formalizado ante: Notario Público  
Nombre: Ponciano López Juárez No. 222  
Estado: Ciudad de México Municipio: Coyoacán  
Consta que a solicitud de: RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA  
Como representantes(s) y/o delegado(s) de la asamblea de socios de la sociedad denominada: OPERADORA UPSITE, S.A.P.I. DE C.V.  
Se formalizó el acta de asamblea:  
 General  Especial  
En caso de asamblea general  
 Ordinaria  Extraordinaria  
De fecha: 22/06/2018

Y se tomaron los siguientes acuerdos

### Aumento de capital fijo

Capital social fijo  
3,000.00

Aumento  
2,000.00

Capital social fijo total  
5,000.00

Con expresión de valor nominal

Sin expresión de valor nominal

Nombre/ Denominación/ Razón social	Apellido Paterno	Apellido materno	Nacionalidad	CURP	Suscritas como sigue			Serie	Valor	Total
					RFC	Fecha de nac.	Fecha const.			
RODOLFO GERARDO	BALMACEDA	GARCIA	Mexicana		BAGR560202I		1000	A	0	0
ROQUE ALONSO	TRUJILLO	QUINTANA	Mexicana		TUQR751018K		1000	A	0	0
ALEJANDRO	TUARTE	EGEA	Mexicana		IUEA730509B		1000	A	0	0
JUAN CARLOS	TALAVERA	DE NORIEGA	Mexicana		TANJ721115T		750	A	0	0
DANIEL ROBERTO	TRUJILLO	QUINTANA	Mexicana		TUQD780607I		750	A	0	0
ALEJANDRO	LELO DE LARREA	GAUDIANO	Mexicana		LEGA630215V		250	A	0	0
IGA MARIA	WOLSKA		Extranjera		WOKG840202E		250	A	0	0





**Registro Público de Comercio**

Ciudad de México



Asamblea

201800244710008F

Número Único de Documento

Nombre	Primer apellido	Revocación y/o renuncia de funcionarios y/o apoderados		Cargo	Facultades que conserva
		Segundo apellido	RFC/CURP		
RODOLFO GERARDO	BALMACEDA	GARCIA		APODERADO	
ALEJANDRO	ITUARTE	EGEA		APODERADO	
ROQUE ALONSO	TRUJILLO	QUINTANA		APODERADO	
IGNACIO	PUERTAS	MAIZ		COMISARIO	



# Registro Público de Comercio

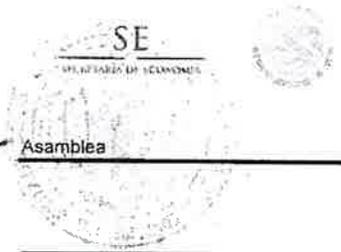
Ciudad de México



Número Único de Documento

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades					
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
RODOLFO GERARDO	BALMACEDA	GARCIA		APODERADO GRUPO A	<p>B) PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN O PARA ADMINISTRAR BIENES, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana C)- PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana F) - PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, G).- Para abrir y cerrar toda clase de cuentas bancarias y girar cheques en contra de las mismas.</p> <p>LIMITACIÓN: Las facultades a que se refiere el inciso B) que anteceden las ejercerán los apoderados individualmente, sin importar al grupo al que pertenezcan; con EXCEPCIÓN DE LOS ACTOS QUE IMPLIQUEN ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES O ACTIVOS DE LA SOCIEDAD, casos en los cuales deberán actuar siempre de forma mancomunada cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B. LIMITACIÓN: Las facultades consignadas en los incisos C), F), G) y H) que anteceden las ejercerán los apoderados siempre de forma mancomunada, cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B.</p>





# Registro Público de Comercio

Ciudad de México



201800244710008F

Número Único de Documento

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades					
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
ALEJANDRO	ITUARTE	EGEA		APODERADO GRUPO A	<p>B) PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN O PARA ADMINISTRAR BIENES, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. C) - PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. F) - PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. G) - Para abrir y cerrar toda clase de cuentas bancarias y girar cheques en contra de las mismas.</p> <p>LIMITACIÓN: Las facultades a que se refiere el inciso B) que anteceden las ejercerán los apoderados individualmente, sin importar al grupo al que pertenezcan; con EXCEPCIÓN DE LOS ACTOS QUE IMPLIQUEN ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES O ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD, casos en los cuales deberán actuar siempre de forma mancomunada cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B. LIMITACIÓN: Las facultades consignadas en los incisos C), F), G) y H) que anteceden las ejercerán los apoderados siempre de forma mancomunada, cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B.</p>



# Registro Público de Comercio

Ciudad de México



Número Único de Documento

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades				
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Facultades
ROQUE ALONSO	TRUJILLO	QUINTANA		<p><b>APODERADO GRUPO A</b></p> <p>B) PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN O PARA ADMINISTRAR BIENES, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. C).- PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. F).- PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. G).- Para abrir y cerrar toda clase de cuentas bancarias y girar cheques en contra de las mismas. LIMITACIÓN: Las facultades a que se refiere el inciso B) que anteceden las ejercerán los apoderados individualmente, sin importar al grupo al que pertenecerán; con EXCEPCIÓN DE LOS ACTOS QUE IMPLIQUEN ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES O ACTIVOS DE LA SOCIEDAD, casos en los cuales deberán actuar siempre de forma mancomunada, cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B. LIMITACIÓN: Las facultades consignadas en los incisos C), F), G) y H) que anteceden las ejercerán los apoderados siempre de forma mancomunada, cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B.</p>



Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades					
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
JUAN CARLOS	TALAVERA	DE NORIEGA		APODERADO GRUPO B	<p>B) PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN O PARA ADMINISTRAR BIENES, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. C) - PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. F) - PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. G) - Para abrir y cerrar toda clase de cuentas bancarias y girar cheques en contra de las mismas.</p> <p>LIMITACIÓN: Las facultades a que se refiere el inciso B) que antecede las ejercerán los apoderados individualmente, sin importar el grupo al que pertenezcan; con EXCEPCIÓN DE LOS ACTOS QUE IMPLIQUEN ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES O ACTIVOS DE LA SOCIEDAD, casos en los cuales deberán actuar siempre de forma mancomunada cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B. LIMITACIÓN: Las facultades consignadas en los incisos C), F), G) y H) que anteceden las ejercerán los apoderados siempre de forma mancomunada, cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B.</p>



# Registro Público de Comercio

Ciudad de México



Asamblea

201800244710008F

Número Único de Documento

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades					
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
DANIEL ROBERTO	TRUJILLO	QUINTANA		APODERADO BRUPO B	<p>B) PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN O PARA ADMINISTRAR BIENES, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. C).- PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. F).- PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. G) - Para abrir y cerrar toda clase de cuentas bancarias y girar cheques en contra de las mismas.</p> <p>LIMITACIÓN: Las facultades a que se refiere el inciso B) que anteceden las ejercerán los apoderados individualmente, sin importar al grupo si que pertenezcan; con EXCEPCIÓN DE LOS ACTOS QUE IMPLIQUEN ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES O ACTIVOS DE LA SOCIEDAD, casos en los cuales deberán actuar siempre de forma mancomunada cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B. LIMITACIÓN: Las facultades consignadas en los incisos C), F), G) y H) que anteceden las ejercerán los apoderados siempre de forma mancomunada, cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B.</p>





# Registro Público de Comercio

Ciudad de México



Asamblea

201800244710008F

Número Único de Documento

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades					
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
ALEJANDRO	LELO	DE LARREA GAUDIANO		APODERADO GRUPO B	<p>B) PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN O PARA ADMINISTRAR BIENES, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana C).- PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. F).- PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. G).- Para abrir y cerrar toda clase de cuentas bancarias y girar cheques en contra de los mismos.</p> <p>LIMITACIÓN: Las facultades a que se refiere el inciso B) que anteceden las ejercerán los apoderados individualmente, sin importar al grupo al que pertenezcan, con EXCEPCIÓN DE LOS ACTOS QUE IMPLIQUEN ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES O ACTIVOS DE LA SOCIEDAD, casos en los cuales deberán actuar siempre de forma mancomunada cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B. LIMITACIÓN: Las facultades consignadas en los incisos C), F), G) y H) que anteceden las ejercerán los apoderados siempre de forma mancomunada, cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B.</p>



SECRETARÍA DE ECONOMÍA

Asamblea



# Registro Público de Comercio

Ciudad de México



201800244710008F

Número Único de Documento

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades					
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
IGIA MARÍA	WOLSKA			APODERADO GRUPO B	<p>B) PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN O PARA ADMINISTRAR BIENES, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. C).- PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos de los códigos civiles de los estados de la república mexicana. F).- PARA OTORGAR O SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. G).- Para abrir y cerrar toda clase de cuentas bancarias y girar cheques en contra de las mismas. LIMITACIÓN: Las facultades a que se refiere el inciso B) que antecede las ejercerán los apoderados individualmente, sin importar el grupo al que pertenezcan; con EXCEPCIÓN DE LOS ACTOS QUE IMPLIQUEN ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES O ACTIVOS DE LA SOCIEDAD, estos en los cuales deberán actuar siempre de forma mancomunada cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B. LIMITACIÓN: Las facultades consignadas en los incisos C), F), G) y H) que anteceden las ejercerán los apoderados siempre de forma mancomunada, cualesquiera uno de los integrantes del grupo A con cualesquiera uno de los integrantes del grupo B.</p>
JULIO JUAN ÁLVARO	FERNÁNDEZ	CHIU		COMISARIO	

Otros acuerdos que conforme a la ley deben inscribirse (anotar el fundamento legal)



La REFORMA de la cláusula sexta del estatuto social con motivo del aumento del capital social antes relacionado, para quedar redactada dicha cláusula en lo sucesivo de la siguiente manera: "SEXTA.- El capital social de la Sociedad es variable. El capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro, asciende a la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), representado por 5,000 (CINCO MIL) acciones Clase I, de la Serie "A" íntegramente suscritas y pagadas, todas ellas comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal."

**Anotar el resumen de acuerdo(s) objeto de la inscripción y que fueron señalados anteriormente**

PRIMERA.- A solicitud del RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, en su carácter de delegado especial de la asamblea general extraordinaria de accionistas de "OPERADORA UPSITE", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha veintidós de junio de dos mil dieciocho, cuya acta quedó transcrita en el antecedente SEGUNDO de este instrumento, queda PROTOCOLIZADA la referida acta, para todos los efectos legales a que haya lugar. SEGUNDA.- A solicitud del señor RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, en su carácter ya indicado, quedan formalizados en escritura pública todos y cada uno de los acuerdos tomados en la asamblea, cuya acta por este instrumento se protocoliza y en especial los siguientes: A).- El AUMENTO del capital social de la sociedad, en su parte fija en la cantidad de DOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, en los términos especificados en los acuerdos del punto uno del orden del día del acta que por este instrumento se protocolizó, para que sumados a los TRES MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, ya existentes en dicha parte del capital social, la sociedad quede con un capital social total fijo de CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL; acuerdos que aquí se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen; B).- La REFORMA de la cláusula sexta del estatuto social con motivo del aumento del capital social antes relacionado, para quedar redactada dicha cláusula en lo sucesivo de la siguiente manera: "SEXTA.- El capital social de la Sociedad es variable. El capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro, asciende a la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), representado por 5,000 (CINCO MIL) acciones Clase I, de la Serie "A" íntegramente suscritas y pagadas, todas ellas comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal." C).- La REVOCACIÓN de las facultades de que gozaban los señores RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, ALEJANDRO ITUARTE EGEA y ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA, en su carácter de presidente, secretario y vocal del consejo de administración de la sociedad, respectivamente, a que se refiere la póliza que se menciona en el acuerdo uno romano del punto dos del orden del día del acta de asamblea que por este instrumento se protocolizó; acuerdo que aquí se tiene por íntegramente reproducido como si a la letra se insertase para todos los efectos a que haya lugar; D).- El NOMBRAMIENTO de los señores RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, ALEJANDRO ITUARTE EGEA, ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA, JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA, DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA, ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO e IGA MARÍA WOLSKA, como APODERADOS de la sociedad; y a quienes se les OTORGÓ, un poder general con las facultades y limitaciones contenidas en el acuerdo tres romano del punto dos del orden del día del acta que por este instrumento se protocolizó; acuerdo que aquí se tiene por reproducido como si a la letra se insertase, para los efectos de lo dispuesto en el artículo diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles; E).- La REMOCIÓN del señor IGNACIO PUERTA'S MAIZ, como comisario de la sociedad; y F).- El NOMBRAMIENTO del señor JULIO JUAN ÁLVARO FERNÁNDEZ CHIU, como nuevo comisario de la sociedad.

**El quórum de asistencia a la asamblea fue de**

100

**Generales de (los) representante(s) y/o delegado(s)**

El señor RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA, de nacionalidad mexicana, originario de esta ciudad, lugar donde nació el día dos de febrero de mil novecientos cincuenta y nueve, casado, licenciado en economía, con domicilio en carretera México-Toluca número cinco mil cuatrocientos veinte, oficina dos mil tres, en la colonia El Yaquí, Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos, en esta ciudad

**Datos de inscripción**

NCI

Fecha ingreso



**Registro Público de Comercio**

Ciudad de México



Asamblea

201800244710608F

Número Único de Documento

201800244710

Fecha inscripción

17/10/2018 02:05:41 T.CENTRO

17/10/2018 02:05:44 T.CENTRO

Responsable de oficina

Jose Luis Flores Granados



PAGINA SIN TEXTO

---



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR

 NOMBRE  
BALMACEDA  
GARCIA  
RODOLFO GERARDO

SEXO H



DOMICILIO  
COL LOMAS DE REFORMA 11930  
MIGUEL HIDALGO, CDMX

CLAVE DE ELECTOR: BLGRRD59020209H200

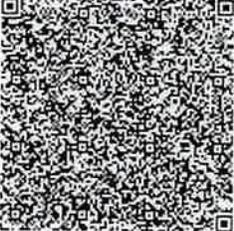
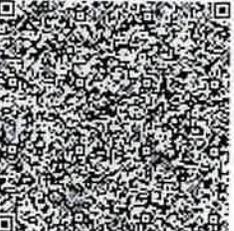
CURP  
BAGR590202HDFLRD06

AÑO DE REGISTRO  
1996 03

FECHA DE NACIMIENTO SECCIÓN VIGENCIA  
02/02/1959 4971 2022-2032



INE

EDUARDO JACOBO MORA  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

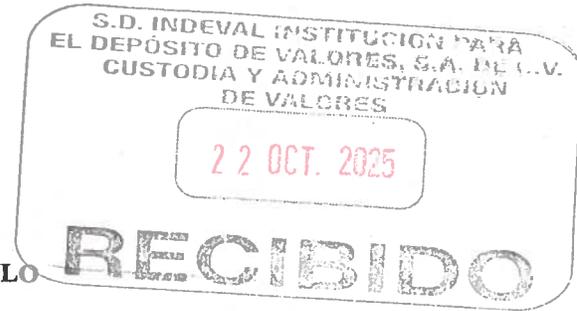
IDMEX2264402963<<4971062371407  
5902028H3212312MEX<03<<03266<1  
BALMACEDA<GARCIA<<RODOLFO<GERA



PAGINA SIN TEXTO

(vii) Título.

Ause



TÍTULO

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN 3218**

**CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES  
CLAVE DE PIZARRA: FIBRAUP 18**

Título: Único

Lugar y fecha de emisión de los CBFIs:  
Ciudad de México, a 23 de octubre de 2025.

Ampara 131'689,208  
(ciento treinta y un millones seiscientos ochenta y nueve mil doscientos ocho) CBFIs,  
No amortizables, sin expresión de valor nominal  
Monto de la emisión: \$554'630,333.00 M.N.  
(quinientos cincuenta y cuatro millones seiscientos treinta mil trescientos treinta y tres 00/100 Pesos,  
Moneda Nacional)

El presente título al portador de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el "Título") es suscrito por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Fiduciario"), actuando única y exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 3218 (el "Fideicomiso"), con Upsite México, S.A.P.I. de C.V. ("Upsite México"), como fideicomitente (el "Fideicomitente"); Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como representante común (el "Representante Común"), con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador (el "Administrador"), y ampara la emisión de 131'689,208 (ciento treinta y un millones seiscientos ochenta y nueve mil doscientos ocho) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables (los "CBFIs"), numerados sucesivamente del No. 1 al No. 131'689,208, sin expresión de valor nominal, de conformidad con lo que se establece en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, fracción II, 64, 64 Bis 1, y 68 de la Ley del Mercado de Valores, así como en el artículo 7, fracción VII y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores. Los CBFIs amparados por este Título fueron inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), con el número 3265-1.81-2018-004, de conformidad con el oficio de autorización número 153/11905/2018 de fecha 19 de junio de 2018 expedido por la CNBV. Mediante la Asamblea de Tenedores de fecha 17 de marzo de 2021 se acordó, entre otras cosas, la modificación del Título que ampara los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso. La CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, para que puedan ser adquiridos por cualquier clase de inversionistas, mediante oficio número 153/3029/2024, de fecha 17 de enero de 2024. La CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, mediante oficio número 153/1742/202, de fecha 14 de octubre de 2025, de conformidad con las resoluciones aprobadas mediante (i) Asamblea de Tenedores de fecha 19 de marzo de 2025, con motivo de la cancelación de 2'812,868 (dos millones ochocientos doce mil ochocientos sesenta y ocho) CBFIs que fueron recomprados en el mercado secundario, conforme al Programa de Recompra autorizado por la Asamblea de Tenedores el 9 de noviembre de 2023, para el ejercicio correspondiente al 2024, y cuya cancelación se aprobó mediante Asamblea de Tenedores de fecha 19 de marzo de 2025, y (ii) la Asamblea de Tenedores del 23 de julio de 2025, por virtud de la cual se aprobó la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, el "Representante Común Sustituido"), como representante común de los tenedores de los CBFIs en términos del Contrato de Fideicomiso, y el Convenio Modificatorio y

## TÍTULO

de Sustitución de Representante Común de fecha 6 de agosto de 2025, celebrado entre el Fideicomitente, en dicho carácter, el Fiduciario, en dicho carácter, el Representante Común Sustituido en tal carácter y el Representante Común, en su carácter de representante común sustituto, con la comparecencia del Administrador, en dicho carácter. Del total de los CBFIs amparados por el título original, hasta 14'990,009 (catorce millones novecientos noventa mil nueve) CBFIs fueron colocados en una Oferta Pública Restringida, entre los posibles adquirentes, bajo la modalidad de colocación restringida y se reservaron hasta 17'409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs para los Propietarios que inicialmente aportaren los inmuebles en el Portafolio de Oportunidades de Inversión, y quedaron en tesorería 102'102,764 (ciento dos millones, ciento dos mil setecientos sesenta y cuatro) CBFIs. El presente título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Por acuerdo de la Asamblea de Tenedores del 26 de marzo de 2020, del Comité Técnico del 23 de abril de 2020, se ofrecieron para su suscripción y pago a los tenedores de CBFIs a la fecha de registro, 23'858,053 CBFIs de tesorería, que fueron suscritos y pagados por dichos Tenedores los días 30 de julio de 2020, en primera ronda, y 5 de agosto de 2020, en segunda ronda, por lo que aún quedan en tesorería 78'244,711 (setenta y ocho millones, doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos once) CBFIs para que en el futuro sean (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades. Los CBFIs que no sean colocados en la Oferta Pública, o que por cualquier causa no sean entregados a los Propietarios iniciales o a uno o más Propietarios sustitutos conforme al Fideicomiso CIB/3281, pasarán, en su oportunidad, a ser de tesorería.

El número de CBFIs autorizados para mantener en tesorería equivale aproximadamente a tres (3) veces la suma de los CBFIs materia de la Oferta Pública, y el número aproximado de CBFIs que se reservan para los Propietarios que aportarán los inmuebles del Portafolio de Oportunidades de Inversión, dentro de los cuales se consideran los CBFIs que serán entregados a los Socios Fundadores.

Como consecuencia de la cancelación de 2'812,868 (dos millones ochocientos doce mil ochocientos sesenta y ocho) CBFIs que fueron recomprados por el Fiduciario durante el ejercicio 2024, el presente Título ampara un total de 131'689,208 (ciento treinta y un millones seiscientos ochenta y nueve mil doscientos ocho) CBFIs, de los cuales 53'444,497 (cincuenta y tres millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos noventa y siete) se encuentran en circulación y 78'244,711 (setenta y ocho millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos once) permanecen en tesorería.

**LOS CBFIS NO OTORGAN A SUS TENEDORES EL DERECHO A EXIGIR AL FIDUCIARIO EL PAGO DE SUMA ALGUNA DE DINERO POR CONCEPTO DE PRINCIPAL, RENDIMIENTO O INTERESES. CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO. LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR PAGOS DERIVADOS DE DISTRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO EXISTAN RECURSOS SUFICIENTES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SE CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN EL MISMO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, EXCLUSIVAMENTE CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.**

## TÍTULO

**LA DISTRIBUCIÓN DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE LAS APORTACIONES Y 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.**

**NO SERÁ NECESARIO UN NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS PARA SU LISTADO O MANTENIMIENTO DE LISTADO EN LA BMV.**

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

### **PRIMERO. Términos Definidos**

Los términos que se utilizan con mayúscula inicial en el presente Título y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en el Fideicomiso y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

### **SEGUNDO. Derechos que los CBFIs otorgan a los Tenedores.**

Todos los CBFIs otorgan los mismos derechos. Los CBFIs otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos o bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, para los fines establecidos en el mismo.

Los Tenedores tendrán los derechos que se establecen las disposiciones aplicables de la LMV, así como aquellos que se establecen en el Fideicomiso.

### **TERCERO. Características de los CBFIs**

Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada emisión serán considerados parte de la misma emisión y por consecuencia tendrá los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en el título que represente los CBFIs. En todo caso los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la legislación aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:

1. **Autorizaciones.** Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.
2. **Denominación.** Los CBFIs se denominarán en pesos moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
3. **CBFIs.** Los valores emitidos son certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables, sin expresión de valor nominal, que estarán representados en un título que será depositado en el Indeval.
4. **Lugar y forma de pago de Distribuciones.** Todas las Distribuciones a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma

## TÍTULO

No. 255, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, contra la entrega de las constancias correspondientes o bien la entrega del Título, según corresponda. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a Indeval, con seis (6) días hábiles de anticipación a la fecha de Distribución.

5. Ley Aplicable. Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable.
6. Colocación. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sean en México o en México y el extranjero simultáneamente y deberán ser inscritos en el RNV.
7. Características. Los CBFIs tendrán las características que determine el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores en los términos de la emisión respectiva.
8. Denominación del Emisor y fin primordial del Fideicomiso. El Emisor es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 3218, en el entendido que el fin primordial es el desarrollo y construcción y la adquisición directa o indirecta de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México, si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras vigentes de tiempo en tiempo; así como para llevar a cabo una o más Emisiones de CBFIs conforme a las instrucciones que reciba del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a sus respectivas facultades conforme al Fideicomiso, para ser colocados entre el gran público inversionista en forma pública o privada, ya sea a través de la BMV o en mercados de valores extranjeros reconocidos, así como los demás previstos en el Inciso 5.02 del Fideicomiso.
9. Destino de los Recursos. Los recursos obtenidos a través de la Oferta Pública, serán destinados por el Fiduciario para la inversión en el desarrollo del Portafolio de Oportunidades de Inversión que el Administrador tiene para el Fideicomiso, así como para cubrir necesidades de capital de trabajo del Administrador; y para cubrir los gastos relacionados con la Oferta Pública.
10. Distribuciones a los Tenedores. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones a prorrata. La distribución de las ganancias o pérdidas se hará proporcionalmente de conformidad con la tenencia de CBFIs que tenga cada Tenedor, y 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.

Las utilidades derivadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso, deberán ser distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá resolver Distribuciones mayores al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Ejercicio o incorporar cualquier cantidad de efectivo que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso para su distribución a los Tenedores, con la anuencia del Administrador.

El Administrador, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico, deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha en que se deba llevar a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo. En seguimiento de lo anterior, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV, a Indeval y a la CNBV por escrito a través de los medios que estas determinen

## TÍTULO

con por lo menos seis (6) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba llevarse a cabo la Distribución o Distribución en Efectivo respectiva, debiendo señalar en el aviso respectivo, la fecha de distribución, el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y demás datos que resulten necesarios.

Previo a cualquier Distribución, será necesario el cumplimiento de todo lo siguiente:

- a) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones o Distribuciones de Efectivo;
- b) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo;
- c) Que la asamblea anual de Tenedores haya aprobado los estados financieros del Fideicomiso; y
- d) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de las Distribuciones o Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

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

El monto de cada Distribución se realizará a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Las Distribuciones se llevarán a cabo trimestral o semestralmente, según lo determine el Comité Técnico, siempre y cuando existan recursos líquidos disponibles para tal efecto en la Cuenta de Ingresos del Patrimonio del Fideicomiso.

En todo caso, las Distribuciones deberán llevarse a cabo por lo menos una vez al año, a más tardar el día 15 de marzo del año calendario inmediato siguiente a las Distribuciones que correspondan al ejercicio fiscal inmediato anterior, o con aquella periodicidad mínima y tiempo que requieran las disposiciones aplicables a las Fibras.

11. Emisiones posteriores. Conforme al Fideicomiso, el Fiduciario está autorizado a emitir más CBFIs adicionales, con la previa autorización de la Asamblea de Tenedores.
12. Obligaciones de Pago. No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, el Intermediario Colocador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los CBFIs, salvo en el caso del Fiduciario, exclusivamente con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde este baste y alcance.
13. Garantía. Los CBFIs no cuentan con garantía real o personal alguna.

### CUARTO. Pago de CBFIs.

El pago por parte de los Tenedores se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago, a través de Indeval.

## TÍTULO

### QUINTO. Restricciones a la Transferencia de los CBFIs.

Toda adquisición de CBFIs por parte de cualquier persona o conjunto de personas estará sujeta a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, en el caso en que directa o indirectamente:

- (i) pretenda acumular en una o varias operaciones del treinta por ciento (30%) hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de los CBFIs en circulación; o
- (ii) pretenda acumular en una o varias operaciones el diez por ciento (10%) o más del total de los CBFIs en circulación (lo que aplicará por cada diez por ciento (10%) o más de los CBFIs en circulación), para el caso de cualquier persona o grupo de personas o Partes Relacionadas con las mismas, que se dediquen directa o indirectamente al desarrollo, construcción, arrendamiento o intermediación de bienes inmuebles.

La limitación anterior aplica en forma enunciativa, pero no limitativa, a:

1. La compra o adquisición por cualquier título o medio, de cualesquiera valores o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas.
2. La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores por cualquier medio, incluyendo, sin limitar, el préstamo de valores o reportos.
3. Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.
4. La celebración de cualquier acto, contrato o convenio que se refieran al voto de uno o más Tenedores, únicamente cuando implique rebasar el límite de tenencia establecido en este apartado.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente de si la adquisición de los CBFIs, valores o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias operaciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

En caso de que se diera alguno de los supuestos establecidos en los incisos i) y ii) anteriores, se deberá presentar una solicitud por escrito dirigida al Comité Técnico con copia para el Fiduciario y el Administrador.

La solicitud deberá incluir la siguiente información, que se proporcionará bajo protesta de decir verdad:

1. El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;

## TÍTULO

2. La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, representantes o agentes, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;
3. La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;
4. La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos 2 y 3 anteriores;
5. La relación de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado que las personas integrantes del grupo o consorcio tienen entre sí;
6. Revelar si cualquiera de los solicitantes es competidor del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica, económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor o acreedor del Fideicomiso, o con el Administrador o cualquier Tenedor;
7. La tenencia individual de CBFIs que mantengan directa o indirectamente los solicitantes al momento de la solicitud, incluyendo valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere el presente apartado;
8. El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; incluyendo la utilización de cualquier financiamiento con descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar;
9. El propósito de las operaciones que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo, o no, adquirir el treinta por ciento (30%) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio; y
10. En su caso, cualesquiera otra información o documentos adicionales se requieran razonablemente por el Comité Técnico para adoptar su resolución.

La información mencionada en los incisos anteriores deberá ser proporcionada al Comité Técnico conjuntamente con la solicitud respectiva.

El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de este apartado, evaluará entre otros aspectos: (1) el beneficio o perjuicio que podría esperarse para el desarrollo del fin primordial del Fideicomiso con motivo de la solicitud; (2) el posible incremento o decremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (3) la protección de los derechos de los Tenedores; (4) si el pretendido comprador o adquirente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo, y el efecto positivo o

## TÍTULO

negativo que este hecho pudiera tener sobre valor del Patrimonio del Fideicomiso y el logro y consecución de los fines del Fideicomiso después de dar efecto a la adquisición pretendida; (5) si el solicitante está en cumplimiento con los requisitos que se prevén en el Fideicomiso para solicitar la autorización de adquisición de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (6) la solvencia moral y económica de los interesados; (7) el hecho de mantener una base adecuada de inversionistas que maximice la liquidez de los CBFIs en la mercado de valores; y (8) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico.

El Comité Técnico podrá contar con la asesoría de terceros para resolver sobre dicha solicitud, pero en todo caso buscando el mejor interés de los Tenedores en ese momento, en virtud de lo cual no podrá negar la autorización sin causa justificada.

El Comité Técnico deberá de resolver dichas solicitudes lo antes posible, pero en todo caso dentro de los tres (3) meses siguientes contados a partir de la fecha en que se hubiera presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. Si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico negó la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso, por todo o parte del tiempo permitido conforme a las disposiciones normativas aplicables.

En su caso, la celebración de acuerdos, contratos, o convenios relativos al voto de CBFIs, que haya sido autorizada por el Comité Técnico, así como los detalles de los mismos, se notificarán por parte del Comité Técnico al Fiduciario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su autorización, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista general a través de la BMV mediante EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, en cumplimiento a las disposiciones normativas que sean aplicables.

Los Tenedores o la persona o grupo de personas que adquieran CBFIs, por ese solo hecho, convienen y aceptan expresamente cumplir con lo previsto en el Fideicomiso y con los acuerdos que en su caso adopte el Comité Técnico. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de lo establecido en el Fideicomiso para ésta restricción y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.

En caso de que se lleven a cabo compras o adquisiciones de CBFIs, o se celebren convenios de los restringidos por el Fideicomiso, sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico, entonces los CBFIs, valores o derechos relativos a los mismos que hayan sido materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que les correspondan, sin necesidad de resolución judicial alguna o de cualquier otro acto por parte del Fiduciario o del Administrador a todo lo cual renuncian los Tenedores, por el sólo hecho de adquirir uno o más CBFIs.

Consecuentemente, en estos casos y con respecto al derecho de voto, exclusivamente, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores a la persona o grupo de personas que hayan infringido lo establecido por el Fideicomiso en cuanto a esta restricción.

## TÍTULO

Lo establecido en la Cláusula XVII del Fideicomiso no será aplicable para el caso de que una persona o grupo de personas lleve a cabo una oferta pública de adquisición por la totalidad de los CBFIs en circulación al momento de la oferta, si dicha oferta cumple con todos los requisitos previstos por la LMV para la oferta pública de adquisición forzosa de acciones ordinarias de una sociedad anónima bursátil, y la oferta está sujeta a la adquisición de CBFIs que representen por lo menos el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación en ese momento.

En este supuesto, el Comité Técnico deberá, a más tardar al décimo día hábil posterior al inicio de la oferta pública de que se trate, con la previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, elaborar y dar a conocer al público inversionista a través de la bolsa en que coticen los valores emitidos por el Fideicomiso, su opinión respecto del precio de la oferta y los conflictos de interés que, en su caso, tenga cada uno de los miembros del Comité Técnico respecto de la oferta. El Administrador deberá informar al Comité Técnico su opinión respecto del precio de la oferta y los conflictos de interés que, en su caso, tenga respecto de dicha oferta, y la decisión que el Administrador tomará frente a la oferta pública de adquisición, respecto de los CBFIs que sean de su propiedad. El Comité Técnico revelará al público la decisión que sus miembros y el Administrador tomarán respecto de los valores emitidos por el Fideicomiso que sean de su propiedad.

### SEXTO. Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Fiduciario.

El Fiduciario deberá actuar en todo momento en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y de los Tenedores, y tendrá las obligaciones que la ley le impone para actuar siempre con el estándar de un buen padre de familia.

En particular, el Fiduciario deberá:

- i. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo conforme al Fideicomiso.
- ii. Proporcionar al Auditor Externo toda la información que esté en su poder y sea necesaria a fin de que lleve a cabo la auditoria anual.
- iii. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso.
- iv. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental.
- v. Consultar con el Administrador o el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso y actuar diligentemente para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y los intereses de los Tenedores.
- vi. Enviar los Reporte Periódicos a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga así como a través del "EMISNET". El Fiduciario a través del Administrador deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.
- vii. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, toda la información requerida conforme a la Circular Única de Emisoras, que en todo caso le será proporcionada por el Administrador oportunamente.

## TÍTULO

- viii. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso.
- ix. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso, siempre que actúe con dolo, negligencia o mala fe, en términos del artículo 391 de la LGTOC, determinada en forma final y concluyente por autoridad competente.
- x. Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información requerida conforme al Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen dicho del Reglamento Interior de la BMV.
- xi. El Fiduciario contará con un registro de operaciones, derivado de lo anterior, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al término de cada mes calendario, estará disponible para el Fideicomitente y el Administrador en la página de internet [www.actinver.com](http://www.actinver.com) los estados de cuenta que reflejen el saldo de las cuentas que el Fiduciario haya abierto conforme al Fideicomiso, a fin de que el Administrador pueda conciliar las cuentas contables del Patrimonio del Fideicomiso y preparar los estados financieros del mismo.

Una vez recibidos los estados de cuenta conforme al párrafo anterior, el Administrador y el Fideicomitente tendrán un término de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de disponibilidad de los mismos para solicitar aclaraciones por escrito al Fiduciario. Transcurrido dicho plazo, los estados de cuenta respectivos se tendrán por aprobados para todos los efectos. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado conforme a los formatos que hayan sido establecidos institucionalmente y contendrá la información que el Fiduciario determine conforme a las políticas institucionales.

El Fiduciario proporcionará los estados de cuenta del mes anterior que corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso y toda la correspondencia (incluyendo estados de cuenta bancarios) recibidos por el Fiduciario por parte de las instituciones financieras distintas al Fiduciario en las que mantenga aperturadas las cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siempre y cuando no sea por causas imputables o atribuibles al Fiduciario, en cuyo caso dichas Partes podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. En caso de que las cuentas del Fideicomiso se mantengan en una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, las Partes aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal, mismos que contendrán el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. Las Partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en el Anexo referente al "Programa Libre de Papel" adjunto al Contrato de Fideicomiso.

- xii. Solicitar la autorización para que el Fideicomiso sea inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, y someterá el Fideicomiso a autorización ante la Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional de la Administración General de Grandes Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria, en

## TÍTULO

cumplimiento de la referida fracción VII del artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de la Regla 3.21.3.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017.

- xiii. Llevar a cabo la compra y cancelación de CBFIs previa solicitud del Comité Técnico, que definirá caso por caso, ajustándose a lo establecido en el Inciso 5.02, numeral (27) del Fideicomiso.
- xiv. Verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente y, en su caso, el Representante Común, particularmente en lo relativo a reportes y el flujo de recursos ingresados al Fideicomiso, únicamente con respecto a los estados de cuenta que genere en términos del presente.
- xv. Inscribir, a través del fedatario público correspondiente, los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en la Sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en el que estén ubicados.
- xvi. En general, celebrar, de conformidad con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico, todos los actos, instrumentos, contratos y demás documentos y tomar todas las acciones que resulten necesarias para llevar a cabo la Emisión inicial, así como para cumplir con los fines del Fideicomiso.

**SÉPTIMO. Posibles adquirentes.** Cualquier clase de inversionistas.

**OCTAVO. Régimen Fiscal.** Conforme a lo establecido en la legislación aplicable de conformidad con el Cláusula XXIV del Fideicomiso.

**NOVENO. Asamblea de Tenedores.**

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones contenidas en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, así como los artículos 218, 219, 220, 221, así como aquellos que resulten aplicables de la LGTOC y de aquellas contenidas en el Título que ampare los CBFIs siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

*Lugar de celebración.* Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en la Ciudad de México.

*Convocatorias.* Las convocatorias serán publicadas por el Fiduciario a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs mediante EMISNET, en términos de las disposiciones de carácter general que al efecto expida la CNBV, con un mínimo de diez (10) 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, así como el lugar y la hora en la que Asamblea de Tenedores se llevará a cabo. La convocatoria también deberá ser enviada al secretario.

*Quórum.* Para que se considere válidamente instalada una Asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá la presencia de Tenedores que representen el 50% más uno de los CBFIs, en circulación en ese momento, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos en los que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso.

## TÍTULO

En caso de que una Asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos en los que se requiera de una mayoría calificada conforme a lo previsto en el Fideicomiso.

Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda: (a) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (b) nombrar a un nuevo Representante Común; o (c) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de los CBFIs en circulación en ese momento.

Todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría simple de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores, excepto según se prevé en el Inciso 18.03 del Fideicomiso.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación al momento de la Asamblea de que se trate. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI de que sean titulares.

*Periodicidad.* Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común y/o Fiduciario. El Representante Común y/o Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

*Actas.* De cada Asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la Asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea y por los escrutadores. Las actas, así como las constancias, los registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa o el intermediario financiero correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y 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.

La Asamblea de Tenedores será presidida por aquella persona designada por el Representante Común.

*Resoluciones tomadas fuera de Asamblea.* No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación en ese momento, tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

*Asistencia.* Para asistir a una Asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa o el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el

## TÍTULO

Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder.

*Derechos de los Tenedores.* Los Tenedores tendrán siempre los siguientes derechos:

- i. Oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, cuando en lo individual, o en conjunto, representen el veinte por ciento (20%) o más del número de CBFIs en circulación, y siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores que haya adoptado dichas resoluciones, o hayan dado su voto en contra, y se presente la demanda correspondiente dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Asamblea de Tenedores en la que se hayan adoptado dichas resoluciones, 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 el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieran 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.

- ii. Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador o de los miembros del Comité Técnico por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el quince por ciento (15%) o más del número de CBFIs en circulación. Las acciones que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiera realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
- iii. Designar a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico, cuando el Tenedor o grupo de Tenedores de que se trate, sea titular, en lo individual o en conjunto, de cada diez por ciento (10%) de los CBFIs en circulación en la fecha de la Asamblea de Tenedores de que se trate, conforme a lo establecido en el Inciso 6.02, subinciso g) del Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores podrá revocar el nombramiento de miembros designados por las minorías siempre y cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los doce (12) meses siguientes a la revocación.
- iv. Solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplace por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando el Tenedor o grupo de Tenedores sea titular, en lo individual o en conjunto, del diez por ciento (10%) o más de los CBFIs en circulación.
- v. Tener a su disposición en forma gratuita, electrónica, y con al menos diez (10) días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.
- vi. Celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores. Dichos convenios deberán ser notificados al Fiduciario incluyendo sus características, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su concertación para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs. Cuando en los convenios se estipule la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho a nombrar un

## TÍTULO

miembro del Comité Técnico, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contemple en los documentos de la Emisión, y en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o Representante Común por cualquier medio establecido en dichos documentos. Los convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, celebrados en violación de lo dispuesto por la Cláusula XVII del Fideicomiso serán nulos de pleno derecho, y no podrán hacerse valer por ningún medio.

- vii. Solicitar al Representante Común o al Fiduciario, tener acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligada a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, siempre que acompañen a su solicitud la constancia, que acredite la titularidad de los valores respectivos, expedida por alguna institución para el depósito de valores junto con el listado de titulares que al efecto emita la casa de bolsa o el intermediario financiero correspondiente y acrediten su titularidad de conformidad con el artículo 290 de la LMV. La información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar la Emisora, sin perjuicio de las disposiciones que en materia de confidencialidad y de conflictos de interés se hayan establecido en los documentos base de la emisión

*Facultades de la Asamblea.* La Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- i. Aprobar cualesquier cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que la resolución respectiva deberá ser aprobada por, cuando menos, el noventa y cinco por ciento (95%) de los CBFIs en circulación al momento de la resolución.
- ii. Determinar la remoción y sustitución del Administrador, en todo caso mediante el pago de la compensación establecida en el Contrato de Administración y en el Fideicomiso; en el entendido que la resolución respectiva deberá ser aprobada por el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la resolución.
- iii. Aprobar las operaciones que pretendan realizarse cuando representen el veinte por ciento (20%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, o aquel porcentaje mayor que se establezca en la LMV vigente de tiempo en tiempo, con base en cifras correspondientes al cierre del último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.
- iv. Aprobar, en forma exclusiva las operaciones, inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas o aquellas relacionadas respecto del Fideicomitente o el Administrador, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al último trimestre reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola.
- v. Autorizar Emisiones subsecuentes, ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones, en la inteligencia que la Asamblea de Tenedores delega en el Comité Técnico la determinación de la colocación pública o privada de los CBFIs que se autorizan inicialmente para quedar en tesorería del Fideicomiso.
- vi. Aprobar (a) la modificación a los fines del Fideicomiso; (b) la terminación anticipada del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, y (c) la cancelación de la inscripción

## TÍTULO

de los CBFIs en el RNV; para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen, por lo menos, el noventa y cinco por ciento (95%) de los CBFIs en circulación en ese momento.

- vii. Autorizar cualquier modificación a la Política de Endeudamiento.

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

En caso de que Fibra Upsite exceda el límite de la Política de Endeudamiento, ya sea en cuanto al Apalancamiento máximo, o al mínimo del Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, los términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso de dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo inmediato anterior.

- viii. Resolver sobre cualquier incremento a los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a los miembros del Comité Técnico y los demás comités previstos por el Fideicomiso.
- ix. Aprobar anualmente los estados financieros del Fideicomiso.
- x. Aprobar las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.
- xi. Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos.
- xii. Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, sin exceder de la Política de Endeudamiento, así como cualquier modificación a las mismas.
- xiii. Aprobar las modificaciones del Contrato de Administración; para tal efecto, se requerirá un quórum de instalación del 50% más uno de los CBFIs en circulación y el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs presentes en ese momento.
- xiv. Aprobar las modificaciones del título que represente los CBFIs; para tal efecto, se requerirá un quórum de instalación del 50% más uno de los CBFIs en circulación y el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs presentes en ese momento.

En los asuntos a que se refieren los incisos iv) y viii) de este apartado, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en los siguientes supuestos:

## TÍTULO

1. aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente así como del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien
  2. que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores.
- xv. En caso de que por cualquier causa no se formalice la transmisión de cualquiera de los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio de Oportunidades de Inversión inicial a que se refiere el Fideicomiso Puente, aprobar la entrega de los CBFIs destinados a dicho(s) Bien(es) Inmueble(s) a uno o más Propietarios sustitutos.

### DÉCIMO. El Comité Técnico.

*Integración del Comité Técnico.* El Fideicomiso establece un Comité Técnico que tiene a su cargo que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

El Comité Técnico supervisará al Administrador y tendrá a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines, y cuenta con poderes y facultades para llevar instruir al Fiduciario llevar a cabo cualquier operación o transacción en cumplimiento de los fines del Fideicomiso; en el entendido que cualquier operación o transacción que pretenda realizarse cuando represente el veinte por ciento (20%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de doce meses contados a partir de que se consume la primera operación, pero que pudiera considerarse una sola, requerirán la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

*Sesiones del Comité Técnico.* El Comité Técnico deberá reunirse por lo menos cuatro (4) veces al año de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año; y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de la convocatoria de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con el presente apartado y en particular, el Inciso 6.04 del Fideicomiso. La convocatoria a cualquier sesión no será necesaria cuando todos los miembros del Comité Técnico, propietarios o sus respectivos suplentes, estén presentes.

*Quórum.* Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos y sus resoluciones deberán ser adoptadas por mayoría de votos presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro propietario o su suplente a falta de aquél, tendrá derecho a un voto.

*Convenios de voto.* Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en sesiones. Tales convenios y sus características, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán notificarse al Fiduciario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su concertación o terminación, según corresponda, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs. En dichos convenios se podrá estipular entre otras la posibilidad de los miembros no independientes de ejercer el voto en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

## TÍTULO

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

*Celebración.* 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 confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sean propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, cuando éstas sean confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET.

*Convocatorias.* Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque una sesión cuando lo considere pertinente.

Cuando el secretario reciba una solicitud conforme a este apartado, convocará a una sesión con al menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha de la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador y al Fiduciario por escrito o por correo electrónico, a la dirección que cada miembro del Comité Técnico le haya señalado al secretario del Comité Técnico, e indicará tanto la orden del día como el lugar, la fecha y la hora en las que se vaya a llevar a cabo la sesión.

*Facultades.* El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- i. Fijar las políticas y criterios generales conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso que serán propuestos por el Administrador ("Criterios de Elegibilidad"), que se harán constar en acta o documento para su referencia, y siempre en cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- ii. Aprobar, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso, las operaciones, las inversiones, adquisiciones, enajenaciones y ventas con valor igual o mayor del cinco por ciento (5%) y hasta el diecinueve punto noventa y nueve por ciento (19.99%) del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola.
- iii. Aprobar, con la previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las operaciones con Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés cuando sean menores al diez por ciento (10%) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del último trimestre reportado, pero iguales o mayores al cinco por ciento (5%), para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Los integrantes del Comité Técnico que hayan sido designados por el Fideicomitente y el Administrador, así como por las Personas Relacionadas con estos deberán abstenerse de votar, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del Comité. En todo caso, la operación de que se trate deberá convenirse en condiciones prevalecientes de mercado.

## TÍTULO

- iv. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, así como el catálogo de cuentas, reservas y provisiones que sean necesarias, que serán propuestas por el Administrador, previa opinión del Comité de Auditoría.
- v. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos propuestos por el Administrador en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso.
- vi. Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- vii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- viii. Autorizar la venta de parte del Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a lo siguiente:
  - 1. Cuando el valor de los bienes del Patrimonio del Fideicomiso que se pretendan vender sea igual o mayor al cinco por ciento (5%) y hasta el diecinueve punto noventa y nueve por ciento (19.99%) del Patrimonio del Fideicomiso, considerando las cifras del último trimestre reportado, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá, además del voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría Miembros Independientes.
  - 2. Para el caso de la enajenación de uno o más Bienes Inmuebles dentro del Período Mínimo de Inversión, se requerirá solicitud de venta presentada por el Administrador y el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. El Comité Técnico deberá definir el precio y demás términos y condiciones para la venta.
- ix. Aprobar llevar a cabo una Distribución a los Tenedores mayor al 95% del resultado fiscal del Fideicomiso, así como las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, y la realización de cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea superior al mínimo de noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- x. Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la recompra, colocación y/o cancelación de CBFIs, que definirá caso por caso, ajustándose, en el caso de adquisición de CBFIs emitidos por el Fiduciario, a lo previsto en el Inciso 5.02 numeral (27) del Fideicomiso.
- xi. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría. El Administrador notificará al Fiduciario los Eventos Relevantes de que tenga conocimiento a fin de que sean revelados al público inversionista conforme a la legislación aplicable; en el entendido, que la revelación de dichos eventos informará al Comité Técnico en la sesión inmediata siguiente.

## TÍTULO

- xii. Instruir al Fiduciario conforme a su nivel de autorización la celebración de los Convenios de Adhesión o contratos de promesa de adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.
- xiii. Nombrar y remover previa opinión del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo.
- xiv. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, únicamente con Miembros Independientes. En cualquier caso, el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias deberá estar integrado siempre por un número impar de miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente, designado por el Comité Técnico.
- xv. Establecer el Comité de Inversiones que estará integrado por miembros del Comité Técnico, dos de los cuales, junto con sus suplentes, serán designados por el Administrador, y el restante, junto con su respectivo suplente, por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones será presidido por el Miembro Independiente designado por el Comité Técnico.  
  
El Comité de Inversiones propondrá al Comité Técnico la compra, venta o coinversión en Bienes Inmuebles o Derechos, cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea mayor al cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, ya sea en operaciones que se ejecuten de manera simultánea o bien sucesiva en un período de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación pero que por sus características pudieran considerarse como una sola; y vigilará el ejercicio de las facultades del Administrador para llevar a cabo la compra, venta o coinversión en Bienes Inmuebles o Derechos cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea menor al cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado.
- xvi. Resolver los términos de la colocación y oferta de CBFIs adicionales entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México o en el extranjero de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- xvii. Autorizar la contratación de toda clase de financiamientos y créditos o emisión de valores de deuda para ser colocados entre el público inversionista, en México o en el Extranjero, ya sea en forma pública o privada, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a la Política de Endeudamiento y siempre y cuando el importe total de la operación no exceda del veinte por ciento (20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al último trimestre reportado, en cuyo caso se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- xviii. Instruir al Fiduciario para que éste celebre cualesquier convenios y contratos que considere necesarios para la consecución de los Fines del Fideicomiso.
- xix. Establecer los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de administración, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- xx. Revisar y autorizar, considerando la opinión del Comité de Prácticas Societarias, el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, determinar los indicadores de desempeño referentes al Incentivo

## TÍTULO

por Desempeño, así como la aplicación del Incentivo por Desempeño ya sea en efectivo o en CBFIs, en cada caso previstos por el Contrato de Administración.

- xxi. Proponer a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, cualquier esquema de incentivos para el Administrador, pagadero en CBFIs.
- xxii. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Auditoría en sus respectivos ámbitos.
- xxiii. Vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con las disposiciones aplicables conforme a la LMV y proporcione a la CNBV y a la BMV toda la información que será requerida conforme a dicha ley y demás disposiciones aplicables.
- xxiv. Aprobar la sustitución del Fiduciario, previa propuesta por parte del Administrador; y
- xxv. Cualesquiera otras sean compatibles con las anteriores, o estén previstas a cargo del Comité Técnico en el Fideicomiso o sean necesarias no obstante no estén previstas en el Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, respetando siempre las facultades de la Asamblea de Tenedores.

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en sesiones. Tales convenios y sus características, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán notificarse al Fiduciario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su concertación o terminación, según corresponda, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs. En dichos convenios se podrá estipular entre otras la posibilidad de los miembros no independientes de ejercer el voto en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

### **DÉCIMO PRIMERO. El Administrador.**

El Administrador asumió la administración integral del Patrimonio del Fideicomiso, que incluye todos los actos necesarios para el desarrollo, ejecución y cumplimiento de los fines del Fideicomiso conforme a sanas prácticas de administración.

De manera de enunciativa, más no limitativa, el Administrador es responsable de todo lo siguiente:

- i. Diseñar y preparar el Proyecto según sea modificado de tiempo en tiempo con la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, y llevar a cabo su ejecución e implementación para lograr los fines del Fideicomiso.
- ii. La búsqueda continúa de oportunidades de negocio para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.
- iii. El desarrollo y construcción de todo tipo de Bienes Inmuebles, incluyendo el mantenimiento y mejora de los mismos, todo ello con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- iv. Autorizar la adquisición o coinversión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, o venta de Bienes Inmuebles o Derechos, por un monto que represente menos del cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado.

## TÍTULO

- v. La comercialización de los Bienes Inmuebles y Derechos.
- vi. La administración cotidiana de los Bienes Inmuebles y Derechos.
- vii. La contabilidad y control interno del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico y oyendo la opinión previa del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias.
- viii. La asistencia legal y jurídica cotidiana que pueda requerirse en la consecución y logro de los fines del Fideicomiso; en el entendido que dicha asistencia correrá con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso.
- ix. La preparación de todas las declaraciones fiscales aplicables al Fideicomiso, así como los reportes necesarios al Fiduciario para el pago oportuno de todos los impuestos, derechos y contribuciones de carácter federal, estatal o municipal que sean aplicables.
- x. La preparación de todo tipo de reportes para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones, la Asamblea de Tenedores y los que razonablemente requiera el Fiduciario, que sean necesarios para la toma de decisiones conforme a sanas prácticas de la industria, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con la normatividad aplicable conforme a la LMV y a la Circular Única de Emisoras.
- xi. Obtener todos los permisos, autorizaciones o concesiones de carácter federal, estatal o municipal que sean necesarios para el desarrollo y ejecución del Proyecto y para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso.
- xii. En general, todos los servicios necesarios para la implementación, administración y logro y consecución de los fines del Fideicomiso; en el entendido que todos aquellos servicios extraordinarios o de naturaleza especial o no cotidiana, correrán por cuenta exclusiva del Patrimonio del Fideicomiso.

### **DÉCIMO SEGUNDO. El Representante Común.**

El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en el presente Título y aquellas descritas en el Fideicomiso. El Representante Común tendrá, como mínimo y en lo aplicable, las obligaciones y facultades a que se refiere el artículo 217 de la LGTOC, y deberá cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en la Circular Única de Emisores vigente de tiempo en tiempo.

En todo caso, el Representante Común deberá:

- a) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los documentos de la Emisión y presten servicios en relación con los CBFIs, o en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, el Título, el Contrato de Administración, o quien realice servicios equivalentes,

## TÍTULO

así como cualquier otro contrato o documento relacionado con el Fideicomiso, así como, en su caso, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

- b) Solicitar al Fiduciario, al Administrador y a las demás personas que suscriban los documentos mencionados en el inciso anterior o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a las que se refiere el inciso (a) anterior; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban dichos documentos, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del inciso anterior;
- c) Solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso o en cualquier otro documento base de la Emisión, por parte del Fiduciario y de las demás partes en dichos documentos;
- d) En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante dentro de los dos días hábiles siguientes a la solicitud mencionada en el inciso (c) anterior, publicar el evento relevante de manera inmediata;
- e) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, ya sea por solicitud de la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo;
- f) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran, y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar las decisiones y resoluciones de la Asamblea de Tenedores; y
- g) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

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

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

El Representante Común podrá realizar las visitas o revisiones a las personas referidas en la fracción (b) cuando lo considere necesario, pero en todo caso, cuando menos, una vez al año. El Representante Común deberá notificar a las personas correspondientes con por lo menos 7 (siete) días hábiles de anticipación su intención de llevar a cabo una visita o revisión, salvo que se trate de casos urgentes.

## TÍTULO

El Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o ésta ordenar que se subcontrate a terceros especializados, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la presente sección o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá a las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones aplicables.

El Representante Común podrá ser removido y sustituido de conformidad con los términos y condiciones que en su caso establezca la Asamblea de Tenedores siempre y cuando se cumpla con lo previsto en el Inciso 18.01, fracción f) del Fideicomiso.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la legislación aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.

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

### **DÉCIMO TERCERO. Vigencia y liquidación del Fideicomiso**

*Vigencia.* El Fideicomiso tendrá la duración máxima permitida conforme a la LGTOC vigente de tiempo en tiempo. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá extinguirse anticipadamente por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, adoptado por Tenedores que representen cuando menos el noventa y cinco por ciento (95%) o más de los CBFIs en circulación en ese momento; o en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso se encuentre en alguno de los supuestos previstos para un concurso mercantil y el Comité Técnico lo recomiende a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, en cuyo caso será necesaria únicamente el voto favorable de por lo menos la mitad más uno de los CBFIs en circulación en ese momento, a no ser que se logre un acuerdo para subsanar dicha situación dentro de los plazos previstos por la ley aplicable, considerando las extensiones que se concedan judicial o extrajudicialmente.

*Liquidación del Fideicomiso.* Al término del plazo de vigencia del Fideicomiso, o en cualquier momento anterior que resuelva la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de una mayoría calificada de cuando menos el noventa y cinco por ciento (95%) de los Tenedores de los CBFIs en circulación en ese momento, el Fideicomiso se pondrá en liquidación.

El Comité Técnico deberá adoptar con prontitud las medidas necesarias para llevar a cabo la venta o disposición de todos los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, buscando en todo momento maximizar el valor de los mismos para beneficio de los Tenedores. El Administrador, directa o indirectamente, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, quedará a cargo de llevar a cabo todos los actos necesarios para dicha liquidación, conforme a las medidas y procedimientos que el Comité Técnico determine.

El Comité Técnico podrá contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a todo tipo de asesores, incluyendo la banca de inversión, para resolver sobre las medidas y procedimientos para la liquidación

## TÍTULO

del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo procesos de licitación privada o pública para la venta y disposición de todos los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento.

Una vez hechos líquidos todos los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, y pagados todos los pasivos, gastos, impuestos y demás cargas que pesen sobre este, el Comité Técnico aprobará, con la previa opinión del Comité de Auditoría, el balance final de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el cual será sometido a la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Aprobado el balance final de liquidación por la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario de conformidad con las instrucciones recibidas distribuirá su producto entre los Tenedores, o en su oportunidad, de CBFIs considerando los derechos de cada uno de ellos. El Comité Técnico podrá autorizar distribuciones parciales a cuenta de la distribución final. Hecha la distribución final del Patrimonio del Fideicomiso, el Fideicomiso se extinguirá.

### **DÉCIMO CUARTO.- Sujeción.**

Para todos los efectos específicos de la Emisión, las personas que con posterioridad a la celebración del Fideicomiso se incorporen al negocio que en él se contiene en virtud de la adquisición de CBFIs, por ese sólo hecho quedarán sujetas a las estipulaciones del Fideicomiso y del presente Título.

Asimismo, se entiende que han tomado en cuenta las características de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Las personas físicas o morales extranjera, las unidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica, las empresas mexicanas en las que participe mayoritariamente el capital extranjero y los inmigrados que se encuentran vinculados con centro de decisión económica del exterior por el sólo hecho de la suscripción y tenencia de los CBFIs que se emitan en los términos del Fideicomiso se entenderá que convienen con el gobierno mexicano ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto de los CBFIs que adquieran y de los que sean legítimos tenedores y convienen, por el sólo hecho de su adquisición y tenencia, en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder la titularidad de los CBFIs de mérito en beneficio de la nación mexicana.

### **DÉCIMO QUINTO.- Legislación y Jurisdicción Aplicable.**

Este Título y la Asamblea de Tenedores se regirán de conformidad con la legislación aplicable en la Ciudad de México, México.

Para la interpretación y cumplimiento del presente Título, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro.

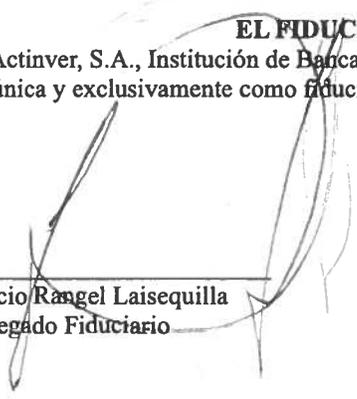
El presente Título ampara la totalidad de los CBFIs y fue originalmente emitido y depositado en Indeval el 21 de junio de 2018, y fue canjeado el día 29 de enero de 2024 con motivo de la primera actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV. Derivado de la segunda actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, de conformidad con los acuerdos adoptados en la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de fecha 19 de marzo de 2025, se emite el presente título y se canjea por el título previamente depositado en la Ciudad de México, México, este día 23 de octubre de 2025. Este Título consta de 24 (veinticuatro) páginas más 2 (dos) páginas de firma y se suscribe por el Fiduciario y el Representante Común.

[*Siguen Hojas de Firma*]

# TÍTULO

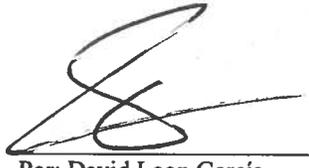
## EL FIDUCIARIO

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,  
única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso No. 3218



---

Por: Mauricio Rangel Laisequilla  
Cargo: Delegado Fiduciario



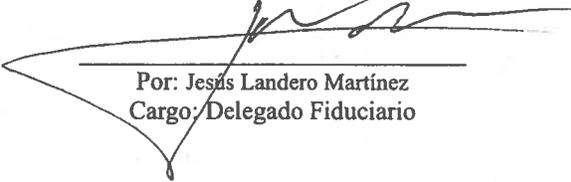
---

Por: David Leon García  
Cargo: Delegado Fiduciario

# TÍTULO

## EL REPRESENTANTE COMÚN

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Por: Jesús Landero Martínez  
Cargo: Delegado Fiduciario

(vii) Opinión Legal.

Ciudad de México, México a 13 de octubre de 2025

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur No. 1971,  
Torre Norte, Planta Baja  
Col. Guadalupe Inn  
C.P. 01020, Ciudad de México, México

Señoras y Señores:

Hacemos referencia a la solicitud para la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), que mantiene esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (indistintamente, la “Comisión” o “CNBV”), de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra “FIBRAUP 18” (indistintamente, los “Certificados Bursátiles” o “CBFIs”), emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 3218 de fecha 12 de junio de 2018 (según el mismo sea modificado, adicionado o modificado y reexpresado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso” y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, el “Fideicomiso”), celebrado entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (indistintamente, el “Fiduciario” o “Emisor”), actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario, Upsite México, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el “Fideicomitente”), Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de representante común (el “Representante Común”), y Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., como administrador (el “Administrador”), emitimos la presente opinión con motivo de los acuerdos aprobados por la Asamblea de Tenedores y la Asamblea de Sustitución (según dichos términos se definen más adelante).

La presente opinión se emite con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), así como por lo previsto por el Artículo 14, fracción II de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas (la “Circular Única”).

Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

En relación con la presente opinión, hemos revisado los siguientes documentos:

(a) copia certificada de la escritura pública número 69.375, de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante el Lic. Francisco Javier Gutierrez Silva, notario público número 147 de la Ciudad de México, en la cual aparece una boleta que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de dicho lugar, en el folio mercantil electrónico número 357980\* con fecha 20 de diciembre de 2006, en la que consta la constitución del Fiduciario:

# RITCH

## M U E L L E R

(b) copia certificada de la escritura pública número 96,435, de fecha 6 de octubre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Autrique, notario público No. 1 del Distrito Notarial de Guerrero, en la cual aparece una boleta que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil 357980-1, con fecha 24 de noviembre de 2014, mediante la cual se protocolizó la reforma integral de los estatutos sociales del Fiduciario;

(c) copia certificada de la escritura pública número 6,758, de fecha 2 de mayo de 2023, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Autrique, notario público No. 1 del Distrito Notarial de Guerrero, misma que fue inscrita en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil No. 357980-1, el 7 de agosto de 2023, que contiene el otorgamiento de los poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito por el Fiduciario en favor de, entre otros, sus delegados fiduciarios Mauricio Rangel Laisequilla, Edgar Israel Valdez Ortiz, Jorge Luis Muro Sosa y Pedro Martínez Solano, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios apoderados "A" del Fiduciario, y a David León García exclusivamente en su calidad de delegado fiduciario apoderado "B" del Fiduciario, y para ser ejercidos mancomunadamente por cualesquiera dos delegados fiduciarios apoderados "A" del Fiduciario, o por un delegado fiduciario apoderado "A" con un delegado fiduciario apoderado "B" del Fiduciario;

(d) copia certificada de la escritura pública No. 124,810, de fecha 13 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Aree Gargollo, Notario Público No. 74 de la Ciudad de México, la cual contiene un registro de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. N-2018076082, con fecha 18 de septiembre de 2018, que contiene la escritura constitutiva del Representante Común bajo la denominación de Altorfín, S.A. de C.V.;

(e) copia certificada de la escritura pública No. 128,524, de fecha 12 de marzo de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Aree Gargollo, Notario Público No. 74 de la Ciudad de México, la cual contiene un registro de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. N-2018076082, con fecha 30 de abril de 2020, que contiene el cambio de denominación de Altorfín, S.A. de C.V. a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., así como una reforma integral a los estatutos sociales del Representante Común;

(f) copia certificada de la escritura pública No. 86,118, de fecha 3 de abril de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Ignacio Soto Sobreira y Silva, Notario Público No. 13 de la Ciudad de México, la cual contiene una boleta de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. N-2018076082, de fecha 28 de abril de 2025, que contiene la reforma al artículo sexto de los estatutos sociales del Representante Común.

(g) copia certificada de la escritura pública número 86,119, de fecha 3 de abril de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Ignacio Soto Sobreira y Silva, Notario Público No. 13 de la Ciudad de México, la cual contiene

# RITCH M U E L L E R

una boleta que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de dicho lugar, en el folio mercantil electrónico número N-2018076082, con fecha 28 de abril de 2025, que contiene la protocolización del acta de sesión ordinaria del consejo de administración del Representante Común de fecha 26 de febrero de 2025, en la cual consta el otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito por el Representante Común en favor de, Jesús Landero Martínez y Nydia Fabiola Bran Sosa, exclusivamente en su carácter de delegados fiduciarios, para ser ejercidos de manera individual.

(h) (i) copia certificada de la escritura pública No. 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Público No. 1 de la Ciudad de México, la cual contiene un registro de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 25 de julio de 2008, que contiene la escritura constitutiva de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común Sustituido"); (ii) copia certificada de la escritura pública No. 115.472, de fecha 21 de noviembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, la cual contiene un registro de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 16 de enero de 2015, que contiene una reforma integral a los estatutos sociales del Representante Común Sustituido; (iii) copia certificada de la escritura pública No. 144,466, de fecha 29 de junio de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, la cual contiene un registro de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 12 de junio de 2019, que contiene una reforma al artículo primero de los estatutos sociales del Representante Común Sustituido; (iv) copia certificada de la escritura pública No. 144.467, de fecha 29 de junio de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, la cual contiene un registro de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 12 de octubre de 2018, que contiene una reforma al artículo sexto de los estatutos sociales del Representante Común Sustituido; y (v) copia certificada de la escritura pública No. 147,946, de fecha 23 de noviembre de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Notario Público No. 121 de la Ciudad de México, la cual contiene un registro de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. 384235, con fecha 11 de enero de 2019, que contiene una reforma al artículo segundo de los estatutos sociales del Representante Común Sustituido.

(i) copia certificada de la escritura pública número 201,353, de fecha 7 de junio de 2024, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, la cual contiene una boleta que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de dicho lugar, en el folio mercantil electrónico número 384235, que contiene la ratificación del otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) por el Representante Común Sustituido, en favor de Patricia Flores Melchorena, exclusivamente en su calidad de delegado fiduciario del Representante Común Sustituido con Firma "A", y a Jaime

# RITCH

## M U E L L E R

Gerardo Ríos García, exclusivamente en su calidad de delegado fiduciario del Representante Común Sustituido con Firma "B" para ser ejercidos conjuntamente por cualesquiera dos Apoderados con Firma "A", o por un Apoderado con Firma "A" y un Apoderado con Firma "B".

(j) copia certificada de la escritura pública número 170,171, de fecha 2 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, notario público número 132 de la Ciudad de México, la cual contiene una boleta que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de dicho lugar, en el folio mercantil electrónico número N-2025062505 el 5 de septiembre de 2025, que contiene la constitución de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., como sociedad escindida del Representante Común Sustituido.

(k) copia certificada de la escritura pública número 170.172, de fecha 2 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, notario público número 132 de la Ciudad de México, la cual contiene una boleta que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de dicho lugar, en el folio mercantil electrónico número 355867 el 5 de septiembre de 2025, que contiene la fusión celebrada entre Albatros Transitoria, S.A. de C.V., como sociedad fusionada y extinguida, y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como sociedad fusionante y subsistente.

(l) copia certificada de la póliza número 39,144 de fecha 10 de agosto de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Juan Martín Álvarez Moreno, Corredor Público 46 de la Ciudad de México, inscrita ante el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil 561760-1, con fecha 15 de agosto de 2016, que contiene la escritura constitutiva y los estatutos sociales vigentes del Fideicomitente.

(m) copia certificada de la escritura pública número 36,933 de fecha 8 de octubre de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, titular de la Notaría Pública 222 de la Ciudad de México, inscrita ante el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil 561760-1 con fecha 17 de octubre de 2018, mediante la cual se otorgaron poderes por el Fideicomitente para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), en favor de los señores Rodolfo Gerardo Balmaeceda Gareña, Alejandro Ituarte Egea y Roque Alonso Trujillo Quintana, como apoderados del Grupo A, y de los señores Juan Carlos Talavera de Noriega, Daniel Roberto Trujillo Quintana, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano e Iga Maria Wolska, como apoderados del Grupo B, cuyas facultades deberán ser ejercidas de forma mancomunada por cualquiera de los apoderados del Grupo A conjuntamente con cualquiera de los apoderados del Grupo B.

(n) copia certificada de la póliza número 41,919 de fecha 17 de julio de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Juan Martín Álvarez Moreno, Corredor Público 46 de la Ciudad de México, inscrita ante el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil N- 2017077278 con fecha 25 de agosto de 2017, que contiene la escritura constitutiva y los estatutos sociales vigentes del Administrador.

(o) copia certificada de la escritura pública número 36,932 de fecha 8 de octubre de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, titular de la Notaría Pública 222 de la Ciudad de México, inscrita ante el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil N-2017077278 con fecha 17 de octubre de 2018, mediante

# RITCH M U E L L E R

la cual se otorgaron poderes por el Administrador para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), en favor de los señores Rodolfo Gerardo Balmaceda García, Alejandro Ituarte Egea y Roque Alonso Trujillo Quintana, como apoderados del Grupo A y de los señores Juan Carlos Talavera de Noriega, Daniel Roberto Trujillo Quintana, Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano e Iga Maria Wolska, como apoderados del Grupo B, cuyas facultades deberán ser ejercidas de forma mancomunada por cualquiera de los apoderados del Grupo A conjuntamente con cualquiera de los apoderados del Grupo B.

(p) el Contrato de Fideicomiso:

(q) el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles, de fecha 9 de noviembre de 2023 (la "Asamblea de Recompra"), en la cual se aprobó, entre otros asuntos, llevar a cabo un programa de recompra de CBFIs propios del Emisor de conformidad con la Cláusula Quinta, Sección 5.02, numeral 27 del Contrato de Fideicomiso, tanto para el ejercicio 2023 como para el ejercicio 2024 por un monto total de hasta \$217,500,000.00 (Doscientos diecisiete millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) considerando la cantidad de hasta \$105,000,000.00 (Ciento cinco millones de Pesos 00/100 M.N., para el fondo de recompra del ejercicio 2023 y la cantidad de hasta \$112,500,000.00 (Ciento doce millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) para el ejercicio 2024 (el "Programa de Recompra"), con el voto favorable del 73.52% (setenta y tres punto cincuenta y dos por ciento) de los Certificados Bursátiles, considerando que en dicha Asamblea de Recompra se encontraban representados el 77.91% (setenta y siete punto noventa y uno por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación;

(r) el Acta de Asamblea General Anual Ordinaria de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, celebrada con fecha 19 de marzo de 2025 (la "Asamblea de Tenedores"), en la cual se aprobó, entre otros asuntos: (i) llevar a cabo la cancelación de 2'812,868 (dos millones ochocientos doce mil ochocientos sesenta y ocho) de CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024 y aprobado mediante la Asamblea de Recompra, (ii) la modificación del título que ampara los CBFIs actualmente depositado en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), e inscritos en el RNV, para reducir el número de CBFIs amparados por dicho título, y (iii) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a lo dispuesto por el artículo 14 y demás aplicables de la Circular Única, y la actualización del listado de los valores en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., con el voto favorable del 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles, considerando que en dicha Asamblea de Tenedores se encontraban representados el 78.96% (setenta y ocho punto noventa y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación;

(s) el acta de sesión del Comité Técnico del Fideicomiso, celebrada el 25 de octubre de 2023 (la "Sesión del Comité Técnico"), por virtud de la cual se aprobó, entre otros, (i) llevar a cabo la recompra de CBFIs emitidos por el Emisor correspondientes a los ejercicios 2023 y 2024; y (ii) que los CBFIs adquiridos se mantengan en tesorería para su eventual reubicación dentro de un plazo máximo de un año contado a partir de la fecha de adquisición, en el entendido de que, en caso de no ser reubicados dentro de dicho plazo, serían cancelados;

(t) el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles, celebrada con fecha 23 de julio de 2025 (la "Asamblea de Sustitución"), en la cual se aprobó, entre otros asuntos: (i) la sustitución del Representante Común Sustituido, en su carácter de representante común de los Tenedores de los CBFIs, (ii) la delegación al Administrador de la facultad para designar a otra institución bancaria mexicana como representante común sustituto de entre las instituciones previamente evaluadas como alternativas por el Administrador, y (iii) autorizar al Administrador y al Fiduciario la celebración de todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común como representante común sustituto.

(u) copia certificada de la escritura pública número 88.536 de fecha 11 de agosto de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Rafael Manuel Oliveros Lara, titular de la Notaría Pública 45 de la Ciudad de México, mediante la cual se hizo constar la protocolización del Convenio Modificatorio y de Sustitución de Representante Común del Contrato de Fideicomiso (el "Convenio de Sustitución"), de fecha 6 de agosto de 2025, celebrado entre el Fideicomitente, en dicho carácter, el Fiduciario, en dicho carácter, el Representante Común Sustituido, en dicho carácter, y el Representante Común, en su carácter de representante común sustituto, con la comparecencia del Administrador, por virtud del cual, con efectos entre las partes a partir de la fecha de firma del Convenio de Sustitución, (i) se formalizó la sustitución del Representante Común Sustituido por el Representante Común, (ii) el Representante Común aceptó el cargo y asumió todos los derechos y obligaciones correspondientes conforme al Contrato de Fideicomiso, y (iii) se acordaron ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso a fin de implementar la sustitución que deriva del Convenio de Sustitución.

(v) el proyecto del título que documentará la totalidad de CBFIs (el "Título"), y que sustituirá el título suscrito por el Emisor y Representante Común, actualmente depositado en el Indeval;

Para emitir esta opinión, únicamente hemos revisado la información y documentación que nos ha sido proporcionada por el Fiduciario, el Administrador, el Fideicomitente, el Representante Común Sustituido y el Representante Común, y que se relaciona anteriormente y, con base en dicha información y documentación hemos supuesto, sin hacer investigación adicional alguna, (i) que las copias certificadas de los documentos que revisamos, son copias fieles de sus respectivos originales, y que dichos originales son auténticos y que han sido debidamente suscritos, (ii) que a la fecha de la presente opinión, los respectivos estatutos sociales del Fiduciario, del Fideicomitente, del Representante Común, del Representante Común Sustituido y el Administrador que revisamos no han sido modificados, (iii) que a la fecha de la presente, los respectivos poderes otorgados por el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común y el Representante Común Sustituido, a los apoderados mencionados anteriormente, mismos que revisamos, no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna, (iv) que las partes que suscribieron los documentos que hemos revisado estaban facultadas y tenían capacidad para hacerlo, (v) que la Asamblea de Recompra, la Asamblea de Tenedores, la Sesión del Comité Técnico y la Asamblea de Sustitución descritas en los incisos (q), (r), (s) y (t) anteriores, fueron debidamente convocadas e instaladas, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, y las actas respectivas contienen información fidedigna, correcta y completa, (vi) que el Título que ampare los Certificados Bursátiles será suscrito en los términos sustancialmente similares al proyecto revisado para efectos de la presente

opinión y que se menciona en el inciso (v) anterior, y (vii) que no existe hecho alguno que no se nos haya revelado, que sea relevante en relación con la emisión de la presente opinión o a los actos materia de la misma.

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones expresadas más adelante en el texto de la presente, somos de la opinión que:

1. El Fiduciario, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, es una institución de banca múltiple, constituida y existente como una sociedad anónima en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles (“LGSM”) y de la Ley de Instituciones de Crédito (“LIC”), y sus estatutos sociales (i) la facultaban para suscribir el Convenio de Sustitución, y (ii) la facultan para suscribir el Título.

2. Mauricio Rangel Laisequilla, Edgar Israel Valdez Ortiz, Jorge Luis Muro Sosa, Pedro Martínez Solano, en su calidad de delegados fiduciarios apoderados “A” del Fiduciario, y David León García, exclusivamente en su calidad de delegado fiduciario apoderado “B” del Fiduciario, cuentan con facultades suficientes para celebrar o suscribir mancomunadamente cualesquiera dos delegados fiduciarios apoderados “A”, o por un delegado fiduciario apoderado “A” con un delegado fiduciario apoderado “B”, el Convenio de Sustitución y el Título que documentará los CBFIs, en nombre y representación del Emisor.

3. El Representante Común es una institución de banca múltiple, constituida y existente como una sociedad anónima en los términos de la LGSM y de la LIC, y sus estatutos sociales (i) la facultaban para suscribir el Convenio de Sustitución, y (ii) la facultan para suscribir el Título que documentará los CBFIs.

4. Jesús Landero Martínez y Nydia Fabiola Bran Sosa, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Representante Común, cuentan con facultades suficientes para celebrar o suscribir, de manera individual, el Convenio de Sustitución y el Título que documentará los CBFIs, en nombre y representación del Representante Común.

5. El Representante Común Sustituido es una institución de banca múltiple, constituida y existente como una sociedad anónima en los términos de la LGSM y de la LIC, y a la fecha de celebración del Convenio de Sustitución, sus estatutos sociales la facultaban para suscribir el Convenio de Sustitución.

6. A la fecha de celebración del Convenio de Sustitución, Patricia Flores Milchorena, como delegado fiduciario firmante “A”, y Jaime Gerardo Ríos García, como delegado fiduciario firmante “B”, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Representante Común Sustituido, contaban con facultades suficientes para celebrar o suscribir, de manera conjunta dos apoderados firmando, dos firmantes “A” o una firma “A” con una firma “B”, el Convenio de Sustitución, en nombre y representación del Representante Común Sustituido.

# RITCH M U E L L E R

7. El Fideicomitente es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, debidamente constituida y existente en los términos de la LMV, y sus estatutos sociales la facultan para celebrar el Convenio de Sustitución.

8. Rodolfo Gerardo Balmaceda García, como apoderado del Grupo A, y Alejandro Ituarte Egea, como apoderado del Grupo B, cuentan con facultades suficientes para celebrar, de forma mancomunada por cualquiera de los apoderados del Grupo A conjuntamente con cualquiera de los apoderados del Grupo B, el Convenio de Sustitución en nombre y representación del Fideicomitente.

9. El Administrador es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, debidamente constituida y existente en los términos de la LMV, y sus estatutos sociales la facultan para celebrar el Convenio de Sustitución.

10. Rodolfo Gerardo Balmaceda García, como apoderado del Grupo A, y Alejandro Ituarte Egea, como apoderado del Grupo B, cuentan con facultades suficientes para celebrar, de forma mancomunada por cualquiera de los apoderados del Grupo A conjuntamente con cualquiera de los apoderados del Grupo B, el Convenio de Sustitución en nombre y representación del Administrador.

11. El Contrato de Fideicomiso constituye un contrato válido y exigible conforme a sus términos, en contra de las partes del mismo.

12. El Convenio de Sustitución constituye un contrato válido y exigible conforme a sus términos, en contra de las partes del mismo.

13. Los acuerdos de la Asamblea de Recompra a la que se refiere el inciso (q) anterior, fueron legalmente adoptados conforme al Contrato de Fideicomiso, en razón de encontrarse representados el 77.91% (setenta y siete punto noventa y uno por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que se obtuvo el voto favorable del 73.52% (setenta y tres punto cincuenta y dos por ciento) de los Certificados Bursátiles representados en asamblea.

14. Los acuerdos de la Asamblea de Tenedores a la que se refiere el inciso (r) anterior, fueron legalmente adoptados conforme al Contrato de Fideicomiso, en razón de encontrarse representados el 78.96% (setenta y ocho punto noventa y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que se obtuvo el voto favorable del 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles representados en asamblea.

15. Los acuerdos de la Asamblea de Sustitución a la que se refiere el inciso (t) anterior, fueron legalmente adoptados conforme al Contrato de Fideicomiso, en razón de encontrarse representados el 85.78% (ochenta y cinco punto setenta y ocho por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que se obtuvo el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles representados en asamblea.

# RITCH M U E L L E R

16. Los acuerdos de la Sesión del Comité Técnico a la que se refiere el inciso (s) anterior, fueron legalmente adoptados conforme al Contrato de Fideicomiso, en razón de encontrarse presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico, y dichos acuerdos fueron aprobados de manera unánime por todos sus integrantes.

17. Una vez que se hayan obtenido las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales necesarios (incluyendo, sin limitación, la autorización de la CNBV para la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, la suscripción del Título que documente los CBFIs por parte de los apoderados del Fiduciario y del Representante Común con facultades suficientes, y el depósito del Título que represente los CBFIs en circulación en Indeval), los CBFIs constituirán una obligación válida y exigible conforme a sus términos, en contra del Patrimonio del Fideicomiso.

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones:

(a) la validez y exigibilidad del Contrato de Fideicomiso y del Título que documenta los CBFIs, está limitada por la legislación en materia de concurso mercantil y quiebra, y por cualquier legislación similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general;

(b) para efectos de emitir la presente opinión, no hemos obtenido ni revisado, certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitación, el folio mercantil correspondiente al Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común Sustituido o el Representante Común); y

(c) la presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente; no asumimos obligación alguna de actualizarla o modificarla en el futuro.

La presente opinión se emite únicamente para dar cumplimiento a lo previsto por, y para los efectos de, el Artículo 14, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Artículo 87 de la LMV, y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los CBFIs.

Atentamente,  
Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.



Gabriel Rohles Beistegui  
Socio

Licenciado en Derecho responsable de  
la presente opinión legal  
C.P. 8461822

(viii) Carta Independencia.

Ciudad de México, México a 13 de octubre de 2025

**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria**  
Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec,  
Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000,  
Ciudad de México, México.

Señoras y Señores:

Hacemos referencia a (i) la solicitud para la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), que mantiene esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (indistintamente, la “Comisión” o “CNBV”), de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra “FIBRAUP 18” (indistintamente, los “Certificados Bursátiles” o “CBFIs”), emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 3218 de fecha 12 de junio de 2018 (según el mismo sea modificado, adicionado o modificado y reexpresado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso” y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, el “Fideicomiso”), celebrado entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (indistintamente, el “Fiduciario” o “Emisor”), actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario, Upsite México, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el “Fideicomitente”), Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de representante común (el “Representante Común”), y Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., como administrador (el “Administrador”), emitimos la presente opinión con motivo de los acuerdos aprobados por (y) la asamblea general anual ordinaria de tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada con fecha 19 de marzo de 2025, y (z) la asamblea general extraordinaria de tenedores de los Certificados Bursátiles celebrada con fecha 23 de julio de 2025, y (ii) la opinión legal emitida por el suscrito, socio del despacho Ritch, Mueller y Nicolau, S.C., de esta misma fecha, en relación con la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles.

La presente se emite para dar cumplimiento a lo dispuesto por 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 esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas (la “Circular Única”).

Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

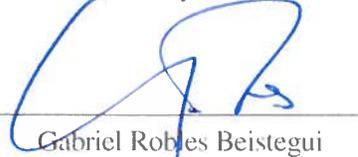
Por medio de la presente, bajo protesta de decir verdad:

# RITCH M U E L L E R

1. otorgamos nuestro consentimiento para proporcionar a la CNBV cualquier información que ésta nos requiera, a fin de verificar nuestra independencia respecto del Fideicomitente, el Fiduciario,
2. el Administrador, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (actualmente Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), en su carácter de representante común sustituido y el Representante Común.
3. nos obligamos a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en nuestras oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que puedan ser conservados físicamente o a través de medios electromagnéticos, utilizados para elaborar la opinión legal antes referida y a proporcionarla a la CNBV, a la brevedad posible, en caso de que la solicite; y
4. otorgamos nuestro consentimiento para que el Fiduciario incluya en el aviso con fines informativos relacionado con la actualización de la inscripción de los CBFIs, la opinión legal antes mencionada (misma que no nos obligamos a actualizar), así como cualquier otra información legal referida en la misma, siempre que dicha información sea previamente verificada antes de su inclusión.

Atentamente,

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.



Gabriel Robles Beistegui  
Socio

Licenciado en Derecho responsable de  
la presente carta de independencia  
C.P. 8461822