AVISO CON FINES INFORMATIVOS

Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3

FIDEICOMITENTE **FIDUCIARIO EMISOR**

DANHOS13

Actualización a la inscripción de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables y sin expresión de valor nominal, que lleva a cabo Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando en su carácter de fiduciario del fideicomiso 17416-3, de conformidad con lo resuelto por la Asamblea General de Tenedores de los CBFIs de fecha 27 de marzo de 2026.

Los términos con mayúscula inicial contenidos en el presente Aviso tendrán el significado que se les otorga en el Fideicomiso 17416-3, salvo que se definan en este Aviso.

EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES Y SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL

NÚMERO DE CBFIS EMITIDOS:
90,000,000 (NOVENTA MILLONES) DE CBFIS ADICIONALES SEGÚN FUE APROBADO POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FECHA 27 DE MARZO DE 2026, LOS CUALES SE UTILIZARÁN PARA EL PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN ANUAL AL ASESOR, HASTA DONDE ALCANCE, EN LOS TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO 17416-3 Y DEL CONTRATO DE ASESORÍA EN PLANEACIÓN

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN:
PS. $2,694,600,000.00 (dos mil seiscientos noventa y cuatro millones seiscientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) REPRESENTADOS POR 90,000,000 (NOVENTA MILLONES) DE CBFIS CALCULADO CON BASE EN EL PRECIO DE COTIZACIÓN DE LOS CBFIS DANHOS13 AL CIERRE DEL DÍA 17 DE NOVIEMBRE DE 2026

El presente Aviso se difunde con la finalidad de informar al público inversionista que, de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores, se lleva a cabo la emisión de **90,000,000 (noventa millones)** de CBFIs adicionales, los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso 17416-3 y del Contrato de Asesoría en Planeación (los "**CBFIs Adicionales**").

En virtud de lo anterior, se informa al público inversionista lo siguiente:

CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIS

Fiduciario Emisor:	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3, constituido el 10 de junio de 2013.
Fideicomitente:	Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.
Fideicomitente Adherente:	Cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitente Adherente Relevante:	Todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Daniel y Moussali, así como Esther Monique Guindi Hemsami en la medida en que, directa o indirectamente, cada una de esas personas, en lo individual o conjuntamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los CBFIs.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, en su caso.
Fideicomisario en Tercer Lugar:	El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto de la Aportación Inicial.
Administrador:	Administradora Fibra Danhos, S.C.
Asesor:	DSD1, S.C.
Acto Constitutivo / Fideicomiso:	Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, según el mismo haya sido y sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente y el Fiduciario, mismo al cual el Representante Común se ha adherido.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (para efectos del presente Aviso se denominarán "**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios**" o "**CBFIs**").
Clave de Pizarra:	DANHOS13.
Denominación:	Los CBFIs están denominados en Pesos.
Representante Común:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (*como causahabiente final de Albatros Transitoria, S.A. de C.V. sociedad escindida de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple)*.

Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("**Indeval**")
Régimen Fiscal Aplicable:	Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUALIZACIÓN

Monto total de la Emisión:	Ps. $2,694,600,000.00 (dos mil seiscientos noventa y cuatro millones seiscientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional).[1]
Número de CBFIs materia de la Emisión:	**90,000,000** CBFIs (los "**CBFIs Adicionales**"), según fue aprobado por la Asamblea General de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2026 (la "**Asamblea Anual**").
Derechos que confieren a los Tenedores:	Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho particular alguno a sus Tenedores a disponer de la propiedad de los Bienes Inmuebles. Respecto de los CBFIs objeto de la presente Emisión: Los CBFIs Adicionales no otorgarán ningún derecho adicional respecto de los existentes. Los CBFIS Adicionales serán mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso (Tesorería) hasta su entrega. Los CBFIs Adicionales no contarán con derechos económicos ni corporativos sino hasta que y en la medida en que sean entregados en pago al Asesor según lo apruebe el Comité Técnico del Fideicomiso, a propuesta del Administrador.
Destino de los CBFIs materia de la Emisión:	Los CBFIs Adicionales serán utilizados en el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, de conformidad con los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación, en el entendido que dicho número de CBFIs Adicionales no representa la Contraprestación Anual que se deberá pagar al Asesor durante la vigencia del Contrato de Asesoría en Planeación.

[1] Favor de tomar en cuenta que la cantidad fue estimada utilizando el precio de cierre de cotización de los CBFIs DANHOS13 el día 17 de noviembre de 2026 en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"). No obstante lo anterior, se aclara al público inversionista que, por lo que ve a los CBFIs de Asesoría, el Comité Técnico determinará el valor de los CBFIs al liberarlos y/o entregarlos, de conformidad con lo acordado por la Asamblea de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2026, y lo dispuesto por el Fideicomiso 17416-3 y la legislación aplicable.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIS ANTES DE LA ACTUALIZACIÓN

Monto Total de los CBFIs antes de la actualización:	Hasta Ps. $18,509,221,111.84 (Dieciocho mil quinientos nueve millones doscientos veintiún mil ciento once Pesos 84/100 Moneda Nacional).
Número de CBFIs antes de la actualización:	***CBFIs emitidos previos a la actualización:*** **1,642,383,510** (Mil seiscientos cuarenta y dos millones trescientos ochenta y tres mil quinientos diez). Adicionalmente, se informa al público inversionista, que de los CBFIs emitidos previo a la Actualización: **(1)** *CBFIs liberados (en circulación) y con derechos económicos*: **1,623,607,024** (Mil seiscientos veintitrés millones seiscientos siete mil veinticuatro). **(2)** *CBFIs no liberados (no en circulación) y sin derechos económicos*: **18,776,486** (Dieciocho millones setecientos setenta y seis mil cuatrocientos ochenta y seis).
Número de CBFIs en circulación antes de la actualización:	**1,623,607,024** (Mil seiscientos veintitrés millones seiscientos siete mil veinticuatro) CBFIs.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIS DESPÚES DE LA ACTUALIZACIÓN

Monto Total de los CBFIs después de la Emisión:	Ps. $21,203,821,111.84 (veintiún mil doscientos tres millones ochocientos veintiún mil ciento once pesos 84/100 Moneda Nacional).
Número de CBFIs después de la actualización:	***CBFIs emitidos posterior a la actualización:*** **1,732,383,510** (Mil setecientos treinta y dos millones trescientos ochenta y tres mil quinientos diez). Adicionalmente, se informa al público inversionista, que de los CBFIs emitidos posteriormente a la Actualización: **(1)** *CBFIs liberados (en circulación) y con derechos económicos*: **1,623,607,024** (Mil seiscientos veintitrés millones seiscientos siete mil veinticuatro). **(2)** *CBFIs no liberados (no en circulación) y sin derechos económicos*: **108,776,486** (Ciento ocho millones setecientos setenta y seis mil cuatrocientos ochenta y seis).
Número de CBFIs en circulación después de la actualización:	**1,623,607,024** (Mil seiscientos veintitrés millones seiscientos siete mil veinticuatro) CBFIs.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN EL RNV

Motivo de la Actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV:	El motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV es la Emisión de los CBFIs Adicionales los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso 17416-3 y del Contrato de Asesoría en Planeación. La Emisión de CBFIs descrita en este apartado representa la única modificación a la Emisión.
Características de la Emisión una vez realizada la actualización:	Se informa al público inversionista que las características de la Emisión una vez realizada la actualización no sufrirán modificación alguna.
Fecha de Emisión:	18 de noviembre de 2026.
Fecha de canje del Título en Indeval:	18 de noviembre de 2026.

Salvo por el canje del título vigente y depositado en el Indeval por uno nuevo que refleje la totalidad de CBFIs, ello derivado del cambio en el número de CBFIs que se encontrarán en circulación, en virtud de la emisión de CBFIs Adicionales con motivo de la presente actualización, en términos de los acuerdos aprobados en la Asamblea de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2026, el resto de las características de los CBFIs no sufrieron cambios.

En los Documentos de la Emisión se considera como un derecho, y no como obligación dentro de las "Funciones del Representante Común", el realizar visitas y revisiones al menos una vez al año a las personas referidas en el artículo 68 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Adicionalmente, la verificación que se realizará es a través de la información que le hubiera sido proporcionada para tales fines por las partes.

El Prospecto de la Oferta Inicial de Fibra Danhos y este Aviso pueden ser consultados en Internet en los portales de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv y del Fideicomiso en el portal: www.fibradanhos.com.mx.

El Fideicomiso, incluyendo sus modificaciones de fechas ***(i)*** 3 de octubre de 2013, ***(ii)*** 9 de octubre de 2014, ***(iii)*** 17 de marzo de 2017, y ***(iv)*** 15 de junio de 2020 pueden ser consultados en Internet en los portales de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv y en el portal del Fideicomiso antes descrito.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores tendrá efectos declarativos y no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implica certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión, del intermediario colocador o la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

Los CBFIs fueron inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-1.81-2013-001 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013. Posteriormente dicha inscripción fue actualizada en el Registro Nacional de Valores ***(1)*** bajo el número 0181-1.81-2014-002, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/107360/2014 de fecha 24 de

septiembre de 2014, ***(2)*** bajo el número 0181-1.81-2015-003, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015, ***(3)*** bajo el número 0181-1.81-2016-004, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, ***(4)*** bajo el número 0181-1.81-2017-005, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017, ***(5)*** bajo el número 0181-1.81-2018-006, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018, ***(6)*** bajo el número 0181-1.81-2019-007, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019, ***(7)*** bajo el número 0181-1.81-2022-008, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/2861/2022 de fecha 13 de mayo de 2022, ***(8)*** bajo el número 0181-1.81-2023-009, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/4828/2023 de fecha 7 de febrero de 2023.

Oficio de Actualización de la Inscripción en el Registro Nacional de Valores y de Autorización para la publicación del presente fue emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con número 153/5405/2026 de fecha 06 de noviembre de 2026. Los CBFIs que se describen en el presente Aviso se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-1.81-2026-010.

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte de este Aviso y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

Ciudad de México, a 18 de noviembre de 2026.

I. ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES CELEBRADA EL 27 DE MARZO DE 2026.

A continuación, se presenta una transcripción de los acuerdos relevantes para la Emisión de los CBFIs Adicionales adoptados en el Quinto Punto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores celebrada el 27 de marzo de 2026:

*"**PRIMERA.** Se aprueba y ordena la emisión de hasta **90,000,000** (Noventa millones) de CBFIs (los "**CBFIs Adicionales**"), los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso Fibra Danhos y del Contrato de Asesoría en Planeación, en el entendido que dicho número de CBFIs Adicionales no representa la Contraprestación Anual que se deberá pagar al Asesor durante la vigencia del Contrato de Asesoría en Planeación.*

***SEGUNDA.** Se ordena al Administrador que trimestralmente calcule el número de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual así como las cantidades en efectivo solicitadas por el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación y que determine el valor unitario de los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le corresponderán al Asesor, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Asesoría en Planeación y las disposiciones aplicables para su posterior propuesta, discusión y en su caso aprobación por parte del Comité Técnico.*

***TERCERA.** Se instruye al Fiduciario para que trimestralmente entregue al Asesor los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le correspondan como pago de la Contraprestación Anual, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico a dicho efecto.*

***CUARTA.** Los CBFIs Adicionales que se emitan para ser entregados al Asesor como pago de la Contraprestación Anual, no tendrán derechos económicos ni corporativos hasta en tanto no sean entregados al Asesor por el Fiduciario conforme a las instrucciones que éste reciba por escrito del Comité Técnico, de acuerdo con lo indicado en el Contrato de Asesoría en Planeación y las Resoluciones anteriores.*

***QUINTA.** Se aprueba que se realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con las resoluciones anteriores, incluyendo enunciativamente mas no limitativamente: **(i)** la emisión de los CBFIs Adicionales conforme a la Resolución Primera anterior; **(ii)** cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(iii)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; **(iv)** la inscripción en el listado y/o listado para cotización de los CBFIs en la BMV; y **(v)** el canje del Título que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran emitidos y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales que sean emitidos por el Fiduciario conforme a la Resolución Primera anterior."*

II. ANEXOS.

1. Certificación del Acta de Asamblea de Tenedores de DANHOS13 de fecha 27 de marzo de 2026.

2. Título de los Certificados Bursátiles DANHOS13 depositado, en sustitución del anterior, ante la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

3. Opinión legal.

4. Carta Independencia.

multiva

CERTIFICACIÓN DE LA PRESIDENTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("ASAMBLEA DE TENEDORES"), EMITIDOS POR BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO EMISOR NUMERO 17416-3, IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "DANHOS 13".

La suscrita, Presidenta de la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "DANHOS 13", de fecha 27 de marzo de 2026, hace constar y certifica que la copia adjunta del Acta de la Asamblea de Tenedores, refleja los acuerdos alcanzados en la misma.

Ciudad de México a 06 de abril 2026.

Lic. Mónica Jiménez Labora Sarabia
Secretario de la Asamblea de Tenedores
de fecha 06 de abril de 2026

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "DANHOS13"

27 DE MARZO DE 2026

En la Ciudad de México, siendo las 10:00 horas del día 27 de marzo del año 2026, se reunieron en Monte Pelvoux 220, Séptimo Piso, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, Ciudad de México, los tenedores (en adelante, los "**Tenedores**") de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "DANHOS13" (los "**Certificados**"), emitidos por el fideicomiso número 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013, modificado **(i)** en su totalidad mediante convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013; **(ii)** así como por segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014; **(iii)** tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017; y **(iv)** cuarto convenio modificatorio de fecha 15 de junio de 2020 (el "**Fideicomiso**"), cuyos nombres aparecen en la Lista de Asistencia que, firmada por los asistentes, se agrega al expediente de esta Asamblea para formar parte integrante de la misma como **Anexo 1**, con el objeto de celebrar una Asamblea General de Tenedores (la "**Asamblea**") a la cual fueron debidamente convocados, conforme a las convocatorias publicadas el 2 de marzo de 2026 en el periódico Reforma y en el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("**EMISNET**") a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., conforme a lo dispuesto en el título que documenta los Certificados y la fracción I del artículo 64 Bis 1 y artículo 68, y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Presidió la Asamblea la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia en representación de Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de representante común de los Tenedores (el "**Representante Común**"), y actuó como Secretario, por voto unánime de los presentes Nicolás Pacheco Lomelín, el cual fue invitado a la Asamblea.

La Presidenta designó como Escrutador al licenciado Javier Eduardo Ortega Labastida, quien aceptó su cargo y procedió a llevar a cabo un recuento de los Certificados representados en la Asamblea, previo examen de **(i)** las tarjetas de admisión emitidas por el Representante Común a los Tenedores con anterioridad a la presente fecha en términos del artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; **(ii)** las cartas poder exhibidas por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación; y **(iii)** los listados de tenencia, y a levantar la lista de asistencia correspondiente, misma que fue debidamente firmada por la Presidenta y el Escrutador.

Asimismo, el Escrutador certificó haber tenido a la vista las constancias de publicación de la convocatoria a la Asamblea, entre ellas, un ejemplar del periódico Reforma, de fecha 2 de marzo de 2026.

También asistieron a la Asamblea la señora Blanca Estela Canela Talancón, en representación del Administrador y el señor Jorge Humberto Serrano Esponda, CFO de Fibra Danhos.

Acto seguido, la Presidenta solicitó al Secretario diera lectura al siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DÍA

I. Instalación de la Asamblea.

II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2025, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.

III. Nombramiento y/o ratificación de cada uno de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y la calificación de independencia de los miembros correspondientes. Resoluciones al respecto.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2026 al 30 de marzo de 2027 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.

V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la emisión de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.

VI. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Los Tenedores presentes por unanimidad de votos, aprobaron el Orden del Día antes transcrito, el cual se desahogó de la siguiente forma:

I. Instalación de la Asamblea.

En desahogo del Primer punto del Orden del Día, a solicitud de la Presidenta de la Asamblea, el Escrutador procedió a efectuar el escrutinio correspondiente, certificando que se encontraban debidamente representados **1,294,172,569** Certificados, mismos que representan el **80.44%** de los Certificados en Circulación, lo anterior, de conformidad con la certificación emitida por S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ya que para efectos de la presente Asamblea de Tenedores hay 1,608,825,422 Certificados en circulación, toda vez que 33,558,088 Certificados se encuentran en Tesorería.

En virtud de lo anterior, la Presidenta de la Asamblea declaró legalmente instalada la Asamblea y válidos, en consecuencia, los acuerdos que en ella se tomen por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2025, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.

En desahogo del Segundo punto del Orden del Día, la Presidenta cedió la palabra a Jorge Humberto Serrano Esponda, CFO de Fibra Danhos, quien procedió a explicar detalladamente los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal 2025, copia de los cuales se adjunta al expediente de esta Asamblea como **Anexo 2**. Adicionalmente, la Presidenta mencionó a los presentes que, mediante resoluciones adoptadas por el Comité Técnico del Fideicomiso en la Sesión llevada a cabo el día 23 de febrero de 2026, dicho Comité Técnico aprobó los estados financieros del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2025, previa recomendación por el Comité de Auditoría, estados financieros que posteriormente fueron auditados.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por la Presidenta, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación adoptaron la siguiente:

Porcentaje de votos presentes a favor: **96.59%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.19%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **3.22%**

RESOLUCIÓN

"**ÚNICA**. Se tomó nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprueban los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2025."

III. Nombramiento y/o ratificación de cada uno de los miembros del Comité Técnico y la calificación de independencia de los miembros correspondientes. Resoluciones al respecto.

En desahogo del Tercer punto del Orden del Día, la Presidenta propuso a los presentes aprueben el nombramiento y/o ratificación de cada uno de los miembros del Comité Técnico y se ratifique la calidad de independencia de los Miembros Independientes.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por la Presidenta, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

"**PRIMERA.** Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **David Daniel Kabbaz Chiver** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **96.86%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.65%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

SEGUNDA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora Celia Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Chiver del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.46%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.04%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

TERCERA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Salvador Daniel Kabbaz Zaga** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.01%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.50%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

CUARTA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Elías Mizrahi Daniel como Miembro Suplente del señor Salvador Daniel Kabbaz Zaga del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.46%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.04%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

QUINTA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **David Daniel Kabbaz Cherem** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **96.95%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.56%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

SEXTA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor José Daniel Kabbaz Cherem como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Cherem del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.46%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.04%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

SÉPTIMA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Luis Moussali Mizrahi** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **96.93%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.58%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

OCTAVA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Eduardo Moussali Mustri como Miembro Suplente del señor Luis Moussali Mizrahi.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.46%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.04%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

NOVENA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Isaac Becherano Chiprut** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **96.80%**

Porcentaje de votos presentes en contra: **2.71%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

DÉCIMA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Gastón Becherano Maya como Miembro Suplente del señor Isaac Becherano Chiprut del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.22%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.28%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

DÉCIMA PRIMERA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora **Blanca Estela Canela Talancón** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **96.99%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.52%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

DÉCIMA SEGUNDA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor David Cherem Daniel como Miembro Suplente de la señora Blanca Estela Canela Talancón del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.46%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.04%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

DÉCIMA TERCERA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Lino de Prado Sampedro** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **96.93%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.58%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

DÉCIMA CUARTA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora María José de Prado Freyre como Miembro Suplente del señor Lino de Prado Sampedro del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.46%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.04%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

DÉCIMA QUINTA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Isaac Hamui Sitton** como Miembro Propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **96.80%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.71%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

DÉCIMA SEXTA. Se toma nota de la designación y se resuelve ratificar el nombramiento del señor Jacobo Hamui Mizrahi como Miembro Suplente del señor Isaac Hamui Sitton del Comité Técnico del Fideicomiso.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.25%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.26%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

DÉCIMA SÉPTIMA. Se toma nota de la recomendación del Comité de Nominaciones y del Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve, en este acto, designar a la señora **Valeria Moy Campos** como Miembro Independiente del Comité Técnico y calificar su independencia en términos de la legislación aplicable a dicho efecto.

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.44%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.07%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

DÉCIMA OCTAVA. Se toma nota de la recomendación del Comité de Nominaciones y del Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve, en este acto, designar al señor **Eugenio Madero Pinson** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia en términos de la legislación aplicable a dicho efecto.

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.44%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.07%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

DÉCIMA NOVENA. Se toma nota y se resuelve ratificar el nombramiento de la señora **Pilar Aguilar Pariente** como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y calificar su independencia en términos de la legislación aplicable a dicho efecto.

Porcentaje de votos presentes a favor: **95.70%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **3.81%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

VIGÉSIMA. Se toma nota y se resuelve ratificar el nombramiento del señor **Pedro Carlos Aspe Armella** como Miembro Independiente del Comité Técnico y calificar su independencia en términos de la legislación aplicable a dicho efecto.

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.38%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.13%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

VIGÉSIMA PRIMERA. Se toma nota de la designación hecha por el Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve ratificar el nombramiento de **Michell Nader Schekaibán** como secretario no miembro del Comité Técnico y de **Ana Paula Telleria Ramírez** como su suplente."

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.42%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.09%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2026 al 30 de marzo de 2027 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.

En desahogo del Cuarto punto del Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea cedió la palabra al señor Jorge Humberto Serrano Esponda, CFO de Fibra Danhos, quien, en representación del Administrador, explicó a los presentes que, a esta fecha no se ha realizado ninguna recompra de Certificados del monto máximo para la Recompra aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2025.

No obstante lo anterior, el señor Jorge Humberto Serrano Esponda continuó explicando a los presentes la conveniencia de contar con una nueva autorización para realizar compras de Certificados propios en circulación durante el periodo comprendido entre el 31 de marzo de 2026 y hasta el 30 de marzo de 2027, en caso de que llegara a ser necesario o conveniente para el Fideicomiso, ya sea para su posterior cancelación, o bien para su recolocación, según sea determinado por el Administrador.

Jorge Humberto Serrano Esponda explicó a los presentes la necesidad de facultar al Administrador para llevar a cabo, o bien, para que este último instruya al Fiduciario para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la compra de Certificados descrita en el párrafo inmediato anterior, incluyendo sin limitar, la celebración de un contrato de intermediación bursátil con alguna casa de bolsa, así como para determinar los términos y condiciones bajo los cuales se realice dicha compra.

A continuación, el señor Jorge Humberto Serrano Esponda sugirió a la Asamblea de Tenedores que el monto máximo de recursos para destinarse a la Recompra de Certificados en circulación durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2026 y hasta el 30 de marzo de 2027 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por la Presidenta, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación, adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

"**PRIMERA.** El Administrador informó a los presentes que a esta fecha no se ha realizado ninguna recompra de Certificados del monto máximo para la Recompra aprobado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 27 de marzo de 2025.

SEGUNDA. Se aprueba llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos (la "**Recompra**") computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2026 y hasta el 30 de marzo de 2027.

Como consecuencia de lo anterior, se aprueba facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este último instruya al Fiduciario o cualquier tercero, para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la Recompra, incluyendo sin limitar, la celebración de uno o más contratos de intermediación bursátil, así como para determinar los momentos, los términos y las condiciones bajo los cuales se realice la Recompra.

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.93%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.07%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.00%**

TERCERA. Se aprueba el monto máximo para la Recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2026 y hasta el 30 de marzo de 2027 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("**BMV**") de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.93%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.07%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.00%**

CUARTA. Cualquier Certificado que sea materia de la Recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto ***(i)*** el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o ***(ii)*** sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la legislación aplicable o cancelado.

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.93%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.07%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.00%**

QUINTA. En el ejercicio e instrucción para la Recompra según fue acordado en la Resolución Segunda anterior, el Administrador y el Fiduciario deberán atenerse a la legislación bursátil vigente en dicho momento, así como **(a)** a lo dispuesto por la Regla 3.21.2.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026 o aquella que la sustituya, para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces ("**Fibras**"), es decir, entre otras, que ***(i)*** la inversión en Certificados propios, junto con aquellas inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan en su conjunto el 30% del Patrimonio del Fideicomiso, y ***(ii)*** el Fideicomiso no podrá adquirir más del 5% de la totalidad de los Certificados emitidos por éste; o **(b)** a la legislación fiscal aplicable vigente en dicho momento para las Fibras.

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.93%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.07%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.00%**

SEXTA. De conformidad con la legislación aplicable, los Certificados propios que sean materia de la Recompra podrán cancelarse o recolocarse / venderse, según lo determine el Administrador, dentro de un periodo máximo a un año contado a partir de la fecha de la Recompra de dichos Certificados propios, respectivamente.

En cualquier caso, en este momento se autoriza y se instruye al Fiduciario y al Representante Común a que lleven a cabo todos los actos que sean necesarios para la cancelación o recolocación / venta de los Certificados materia de la Recompra, según lo determine el Administrador, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: ***(i)*** el trámite, la presentación y/u obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; ***(ii)*** la actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores; ***(iii)*** la cancelación del listado de los Certificados para cotización en la BMV y la cancelación de su inscripción en el listado de la BMV, o bien, en cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, en su caso; y ***(iv)*** el canje del Título que ampara los Certificados emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de Certificados que resulten posterior a la cancelación de los Certificados que, en su caso, determine el Administrador."

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.82%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.18%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.00%**

V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la emisión de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.

En desahogo del Quinto punto del Orden del Día, la Presidenta cedió la palabra a Jorge Humberto Serrano Esponda, quien expuso a los presentes que actualmente quedan en tesorería del Fideicomiso 33,558,088 CBFIs de los emitidos expresamente para ser utilizados para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Asesoría en Planeación y lo aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Como consecuencia de lo anterior, continuó exponiendo el señor Jorge Humberto Serrano Esponda, en tanto que la reserva de CBFIs se encuentra próxima a terminarse, es conveniente que se emitan CBFIs adicionales a dicho efecto y se propone a los Tenedores se emitan otros 90,000,000 (Noventa millones) CBFIs de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Asesoría en Planeación.

Los CBFIs a emitirse, de ser aprobada la presente propuesta, **(i)** no representan la contraprestación total que se deberá pagar al Asesor durante la vigencia del Contrato de Asesoría en Planeación; y **(ii)** no contarán con derechos económicos ni corporativos, sino hasta que y en la medida en que sean entregados en pago al Asesor según lo apruebe el Comité Técnico del Fideicomiso, a propuesta del Administrador.

El Administrador deberá también de calcular trimestralmente el número de CBFIs, que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual, así como las cantidades en efectivo solicitadas por el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación y determinará el valor unitario de los CBFIs que le corresponderán al Asesor, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Asesoría en Planeación y las disposiciones aplicables para su posterior propuesta, discusión, y en su caso aprobación por parte del Comité Técnico.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por Jorge Humberto Serrano Esponda, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación, adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

"**PRIMERA.** Se aprueba y ordena la emisión de hasta **90,000,000** (Noventa millones) de CBFIs (los "**CBFIs Adicionales**"), los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso Fibra Danhos y del Contrato de Asesoría en Planeación, en el entendido que dicho número de CBFIs Adicionales no representa la Contraprestación Anual que se deberá pagar al Asesor durante la vigencia del Contrato de Asesoría en Planeación.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.48%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.03%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

SEGUNDA. Se ordena al Administrador que trimestralmente calcule el número de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual así como las cantidades en efectivo solicitadas por el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación y que determine el valor unitario de los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le corresponderán al Asesor, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Asesoría en Planeación y las disposiciones aplicables para su posterior propuesta, discusión y en su caso aprobación por parte del Comité Técnico.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.48%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.03%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

TERCERA. Se instruye al Fiduciario para que trimestralmente entregue al Asesor los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le correspondan como pago de la Contraprestación Anual, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico a dicho efecto.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.48%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.03%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

CUARTA. Los CBFIs Adicionales que se emitan para ser entregados al Asesor como pago de la Contraprestación Anual, no tendrán derechos económicos ni corporativos hasta en tanto no sean entregados al Asesor por el Fiduciario conforme a las instrucciones que éste reciba por escrito del Comité Técnico, de acuerdo con lo indicado en el Contrato de Asesoría en Planeación y las Resoluciones anteriores.

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.48%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.03%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

QUINTA. Se aprueba que se realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con las resoluciones anteriores, incluyendo enunciativamente mas no

limitativamente: ***(i)*** la emisión de los CBFIs Adicionales conforme a la Resolución Primera anterior; ***(ii)*** cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; ***(iii)*** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; ***(iv)*** la inscripción en el listado y/o listado para cotización de los CBFIs en la BMV; y ***(v)*** el canje del Título que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran emitidos y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales que sean emitidos por el Fiduciario conforme a la Resolución Primera anterior."

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.48%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.03%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.49%**

VI. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a la consideración de los Tenedores quienes de conformidad con el voto emitido en el sentido descrito a continuación adoptaron la siguiente:

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.97%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **2.03%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **0.00%**

RESOLUCIÓN

"**ÚNICA.** Se resuelve la aprobación y firma de la presente Acta y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Blanca Estela Canela Talancón, Elías Mizrahi Daniel, Elena Orozco Orozco, Michell Nader Schekaibán, Ana Paula Telleria Ramírez, Nicolás Pacheco Lomelín, Regina Ortega Moctezuma y Regina Rueda Mejía, para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento y lleven a cabo todos los actos en relación con lo anterior, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la BMV o cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades o entidades correspondientes."

No habiendo otro asunto que tratar se dio por terminada la presente Asamblea y se levantó para constancia la presente acta, la cual es firmada como se autorizó, por la Presidenta, el Secretario y el Escrutador para constancia el 27 de marzo de 2026.

Lic. Mónica Jiménez Labora Sarabia
Presidente

Lic. Nicolás Pacheco Lomelín
Secretario

Lic. Javier Eduardo Ortega Labastida
Escrutador

Anexo 1

Anexo 2

Fideicomiso Irrevocable
Número 17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, e Informe de los auditores independientes del 20 de marzo de 2026



Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2025, 2024 y 2023

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas NIIF de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión

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

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, el Fideicomiso, con el apoyo de un valuador independiente, determina el valor razonable de las propiedades de inversión y selecciona la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen entre otros, la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

De una muestra de propiedades seleccionada probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo la revisión de los ingresos por arrendamiento y los gastos de dichas propiedades, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias y revisamos que los costos registrados a la fecha en contabilidad correspondan a los proyectos en construcción.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de la muestra de propiedades seleccionada. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 13 "Medición del Valor Razonable" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente que incluye tasas de descuento y tasas de capitalización, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

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



Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresamos ni expresaremos, ningún nivel de seguridad sobre ella.

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

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

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

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

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados **financieros consolidados**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.



- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

- Planeamos y realizamos la auditoría para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio como base para formarse una opinión sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Ciudad de México, México
20 de marzo de 2026

Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos mexicanos)

Activos	Notas	2025	2024	2023
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	$ 491,808,673	$ 490,688,777	$ 892,211,182
Rentas por cobrar y otras	6	514,661,699	692,972,015	580,727,849
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		11,589,246	4,542,075	2,873,453
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023, incluye $106,052,890, $206,461,005 y $315,607,687 de IVA por recuperar.		106,840,771	291,261,042	479,729,904
Pagos anticipados, principalmente anticipo a proveedores de obra y anticipo a terrenos		208,457,760	330,003,182	191,206,202
Total de activo circulante		1,333,358,149	1,809,467,091	2,146,748,590
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	7	77,291,560,793	73,227,266,875	69,726,379,452
Activos por derechos de uso	13	8,397,773	13,535,878	18,584,680
Inversión en negocios conjuntos	17	1,280,381,258	347,374,940	219,021,538
Cuentas por cobrar a largo plazo	6c	178,647,320	190,798,049	-
Otros activos		25,027,291	5,842,168	5,504,634
Maquinaria y equipo	8	10,595,134	17,443,710	22,586,130
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	16	20,294,248	16,598,148	10,326,869
Total de activo no circulante		78,814,903,817	73,818,859,768	70,002,403,303
Total de activo		$ 80,148,261,966	$ 75,628,326,859	$ 72,149,151,893

Pasivos y patrimonio

Pasivo circulante:				
Pasivo financiero a corto plazo	12	$ 3,800,000,000	$ 1,350,000,000	$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero		110,846,465	102,756,258	326,358,341
Contraprestación única		241,505,507	249,815,802	195,249,380
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11	319,210,040	506,582,819	158,117,863
Rentas cobradas por anticipado		59,381,904	73,297,186	27,405,448
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	245,674,915	226,828,886	215,703,689
Impuestos por pagar		74,651,444	114,110,269	97,091,021
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	13	9,447,581	7,189,216	6,356,180
Total de pasivo circulante		4,860,717,856	2,630,580,436	1,026,281,922

	Notas	2025	2024	2023
Pasivo no circulante:				
Pasivo financiero a largo plazo	12	7,035,820,306	7,978,664,844	7,971,509,381
Contraprestación única		522,643,394	631,283,745	610,116,738
Depósitos en garantía de los arrendatarios		534,550,991	510,418,418	441,589,417
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo		481,802,868	-	-
Obligaciones laborales	9	43,538,772	35,407,828	27,991,749
Acreedores a largo plazo		8,465,766	-	-
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	13	2,262,948	11,413,657	18,260,653
Total de pasivo no circulante		8,629,085,045	9,167,188,492	9,069,467,938
Total de pasivo		13,489,802,901	11,797,768,928	10,095,749,860
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	15	38,205,403,697	38,910,317,320	39,408,412,581
Utilidades retenidas		25,756,876,757	22,384,606,374	20,036,051,590
Recompra de certificados		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales		7,439,184	9,526,912	(2,663,437)
Participación controladora		63,801,629,153	61,136,360,121	59,273,710,249
Participación no controladora		2,856,829,912	2,694,197,810	2,779,691,784
Total de patrimonio		66,658,459,065	63,830,557,931	62,053,402,033
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		$ 80,148,261,966	$ 75,628,326,859	$ 72,149,151,893

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos mexicanos)

	Notas	2025	2024	2023
Ingreso por renta fija		$ 4,882,342,482	$ 4,368,808,547	$ 4,028,710,185
Ingreso por renta variable		506,322,667	487,150,097	383,004,971
Ingreso por contraprestación única		283,155,619	245,094,981	241,171,937
Ingreso por estacionamientos		661,607,633	535,897,323	513,488,396
Ingreso por mantenimiento y publicidad		1,242,999,186	1,137,697,825	1,022,613,574
		7,576,427,587	6,774,648,773	6,188,989,063
Comisión por asesoría	14	740,511,572	696,239,087	675,079,374
Comisión por servicios de representación	14	147,605,637	134,813,039	121,860,142
Gastos administrativos		182,685,139	164,655,522	149,522,812
Gastos de operación y mantenimiento		1,182,453,303	1,107,708,110	1,055,304,477
Impuesto predial		228,822,633	209,718,708	188,830,334
Seguros		70,237,881	56,534,390	51,598,205
Ingresos financieros		(65,085,036)	(61,211,493)	(57,646,022)
Gastos financieros		835,104,380	630,118,660	630,463,982
Fluctuación cambiaria - Neta		22,243,907	(52,217,733)	25,239,939
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	(1,148,383,624)	(557,028,530)	(118,601,563)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		5,457,949	1,013,862	4,288,064
Participación en resultados en negocios conjuntos		516,559	1,267,622	2,510,950
Utilidad neta del año consolidada		5,374,257,287	4,443,037,529	3,460,538,369
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		5,033,094,732	4,201,211,086	3,309,204,020
Participación no controladora		341,162,555	241,826,443	151,334,349
Utilidad neta del año consolidada		5,374,257,287	4,443,037,529	3,460,538,369
Ganancia (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		(2,087,728)	12,190,349	253,632
Utilidad integral consolidada		5,372,169,559	4,455,227,878	3,460,792,001
Utilidad neta controladora por CBFI básica y diluida (pesos) (ver Nota 15e)		$ 3.1440	$ 2.6620	$ 2.1289

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIs	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 40,357,897,963	$ 18,672,214,597	$ (168,090,485)	$ (2,917,069)	$ 58,859,105,006	$ 2,514,053,494	$ 61,373,158,500
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	619,328,394	-	-	-	619,328,394	-	619,328,394
Reembolso de patrimonio	(1,568,813,776)	-	-	-	(1,568,813,776)	-	(1,568,813,776)
Distribución de dividendos	-	(1,945,367,027)	-	-	(1,945,367,027)	-	(1,945,367,027)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	186,529,573	186,529,573
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(72,225,632)	(72,225,632)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	3,309,204,020	-	-	3,309,204,020	151,334,349	3,460,538,369
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	253,632	253,632	-	253,632
	-	3,309,204,020	-	253,632	3,309,457,652	151,334,349	3,460,792,001
Saldos al 31 de diciembre de 2023	39,408,412,581	20,036,051,590	(168,090,485)	(2,663,437)	59,273,710,249	2,779,691,784	62,053,402,033
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	481,361,098	-	-	-	481,361,098	-	481,361,098
Reembolso de patrimonio	(979,456,359)	-	-	-	(979,456,359)	-	(979,456,359)
Distribución de dividendos	-	(1,852,656,302)	-	-	(1,852,656,302)		(1,852,656,302)
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(327,320,417)	(327,320,417)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	4,201,211,086	-	-	4,201,211,086	241,826,443	4,443,037,529
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	12,190,349	12,190,349	-	12,190,349
	-	4,201,211,086	-	12,190,349	4,213,401,431	241,826,443	4,455,227,878
Saldos al 31 de diciembre de 2024	38,910,317,320	22,384,606,374	(168,090,485)	9,526,912	61,136,360,121	2,694,197,810	63,830,557,931
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	508,117,562	-	-	-	508,117,562	-	508,117,562
Reembolso de patrimonio	(1,213,031,185)	-	-	-	(1,213,031,185)	-	(1,213,031,185)
Distribución de dividendos	-	(1,660,824,349)	-	-	(1,660,824,349)	-	(1,660,824,349)
Aportación de la participación no controladora	-	-	-	-	-	194,592,577	194,592,577
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(373,123,030)	(373,123,030)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	5,033,094,732	-	-	5,033,094,732	341,162,555	5,374,257,287
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(2,087,728)	(2,087,728)	-	(2,087,728)
	-	5,033,094,732	-	(2,087,728)	5,031,007,004	341,162,555	5,372,169,559
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 38,205,403,697	$ 25,756,876,757	$ (168,090,485)	$ 7,439,184	$63,801,629,153	$ 2,856,829,912	$ 66,658,459,065

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	$ 5,374,257,287	$ 4,443,037,529	$ 3,460,538,369
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	5,457,949	1,013,862	4,288,064
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(1,148,383,624)	(557,028,530)	(118,601,563)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	508,117,562	481,361,098	619,328,394
Obligaciones laborales	5,812,128	6,988,005	3,872,815
Participación en resultados en negocios conjuntos	516,559	1,267,622	2,510,950
Depreciación de maquinaria y equipo	6,820,376	6,898,020	9,021,794
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,458,747	5,415,995	5,367,036
Amortización licencia	1,773,749	-	2,298,210
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	-	-	8,076,389
Ingresos financieros	(65,085,037)	(61,211,493)	(57,646,022)
Gastos financieros	827,948,918	622,963,197	624,758,973
Amortización de gastos de emisión de deuda	7,155,463	7,155,463	5,705,009
Total	5,529,850,077	4,957,860,768	4,569,518,418
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	306,394,818	(441,839,195)	(88,786,085)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(1,435,521)	(1,668,622)	(2,873,453)
Impuestos por recuperar	184,420,269	188,468,862	(6,683,387)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(165,030,916)	559,914,969	43,735,501
Rentas cobradas por anticipado	(13,915,282)	45,891,738	(11,692,382)
Contraprestación única	(116,950,645)	75,733,428	(44,947,250)
Depósitos de los arrendatarios	24,132,571	68,829,001	(638,734)
Impuestos por pagar	(45,811,516)	15,845,989	(15,354,674)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19,846,030	(203,752,794)	(60,516,756)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	5,721,499,885	5,265,284,144	4,381,761,198
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(2,824,056,242)	(2,779,003,017)	(1,582,756,415)
Adquisición de otros activos	(20,958,872)	(337,533)	-
Adquisición (baja) de maquinaria y equipo	28,200	(1,755,600)	(2,379,282)
Aportación por inversión en negocio conjunto	(479,424,556)	(129,621,024)	(221,532,488)
Intereses recibidos	65,085,037	61,211,493	57,646,022
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,259,326,433)	(2,849,505,681)	(1,749,022,163)

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	7,500,000,000	1,500,000,000	5,015,000,000
Pago de deuda	(6,000,000,000)	(150,000,000)	(3,075,000,000)
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	-	(13,847,505)
Reembolso de patrimonio	(1,213,031,185)	(979,456,359)	(1,568,813,776)
Pagos de arrendamiento	(7,212,987)	(6,381,153)	(5,659,657)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(1,253,458)	(1,721,978)	(2,106,174)
Distribución de dividendos	(1,660,824,349)	(1,852,656,302)	(1,945,367,027)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso 8929/2025 GFM Oaxaca	194,592,577	-	-
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	-	-	186,529,573
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(373,123,030)	(327,320,417)	(72,225,632)
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(900,201,124)	(999,764,659)	(550,703,023)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(2,461,053,556)	(2,817,300,868)	(2,032,193,221)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Aumento (disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo	1,119,896	(401,522,405)	600,545,814
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	490,688,777	892,211,182	291,665,368
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	$ 491,808,673	$ 490,688,777	$ 892,211,182
Partidas que no requirieron flujo:			
Adquisición de Inmuebles	$ -	$ -	$ 5,504,635
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 15b)	508,117,562	481,361,098	619,328,394
Inversión en negocios conjuntos	481,802,868	-	-
Total de partidas que no requieren flujo	$ 989,920,430	$ 481,361,098	$ 624,833,029

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos mexicanos)

1. Información general, actividades y evento relevante

El Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (la "Entidad", "Fibra Danhos" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013, principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los "Propietarios") de ciertas propiedades, quienes en el mes de octubre de 2013 las contribuyeron a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), y de manera simultánea llevaron a cabo una oferta pública, como se detalla más adelante.

El Fideicomiso, como un Fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

i. Un contrato de asesoría con DSD1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de los inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
iii. Un contrato de prestación de servicios con DSD2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Monte Pelvoux 220 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C.P. 11000.

Eventos relevantes –

Durante 2025 se terminó el desarrollo de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, un proyecto conformado por dos naves industriales con un ARB total de 207,482 m², actualmente arrendado en su totalidad y orientado a atender la creciente demanda de infraestructura logística en la Zona Metropolitana del Valle de México. Este proyecto comenzó a generar rentas en 2025, fortaleciendo nuestra presencia en este mercado. Asimismo, concluimos y entregamos la Nave 1 de Danhos Industrial Palomas, con un ARB de aproximadamente 52,000 m², la cual comenzó a generar flujo durante el último trimestre del año. En este mismo Parque inició el desarrollo de la Nave 2, con un ARB aproximado de 65,000 m², y fecha estimada de conclusión hacia finales de 2026. La Nave 3 de este mismo proyecto, cuya construcción se desarrollará en tres fases, ya está arrendada bajo un esquema Build to Suit y tendrá una superficie arrendable de cerca de 110,000 m². Por último, se inició el desarrollo de Danhos Industrial Edo Méx III, proyecto desarrollado en coinversión con un tercero no relacionado, que consta en su primera etapa de dos naves que en conjunto suman alrededor de 210,000 m², ya arrendadas y cuya entrega está prevista para el cuarto trimestre de 2026.

Fibra Danhos continúa trabajando de manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel y Beyond Ventures en el proyecto The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc. El inmueble, ubicado en Punta Nizuc en la zona hotelera de Cancún, incluirá un hotel de lujo de aproximadamente 131 llaves, operado por Marriott International, será propiedad de Fibra Danhos y Fibra Hotel a través de un fideicomiso, y 126 residencias en las que además participa Beyond Ventures. Se espera que el hotel inicie operaciones en 2028.

Durante el cuarto trimestre de 2025 inició la construcción de un nuevo desarrollo de usos mixtos, incluyendo un centro comercial en una ubicación estratégica en la ciudad de Oaxaca. Bajo un convenio de inversión con participación mayoritaria de Fibra Danhos, el proyecto representa una oportunidad relevante ante la limitada oferta comercial comparable en la zona y el alto interés identificado por parte de potenciales inquilinos. El proyecto está programado para iniciar operaciones hacia finales de 2027.

2. Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

Enmienda a NIIF 9 y NIIF 7	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad - Volumen 11	Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.
Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7	Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza
NIIF 18	Presentación e información a revelar en los estados financieros
NIIF 19	Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.



Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de "sin recurso".

Las enmiendas amplían la descripción del término "sin recurso", en particular, especificando que un activo financiero tiene características de "sin recurso" si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.



Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas. La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los "criterios de calificación" para la contabilidad de coberturas (en lugar de las "condiciones") y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención "su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)" en la NIIF 9.5.1.3 por "el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15" para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al "precio de transacción" (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un "agente de facto"

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los "agentes de facto" como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.



NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término "método del costo" por "al costo" en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de "método del costo" de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable
Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:
- Designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y
- O medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias

- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.

Mejorar la agregación y desagregación.



Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

3. Políticas contables materiales

a. *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2 *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 *Inventarios* o el valor en uso de la IAS 36 *Deterioro de activos*.

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.



b. **Negocio en marcha**

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento. Al 31 de diciembre del 2025 y 2024 sus pasivos circulantes exceden sus activos circulantes por $3,527,359,706 y $821,113,345, respectivamente. El incremento en esta diferencia se explica principalmente por la reclasificación al corto plazo de los Certificados Bursátiles DANHOS16 por un monto de $3,000 millones, cuyo vencimiento será en junio de 2026, y que conforme a las normas contables deben presentarse como pasivo circulante al contar con un plazo menor a doce meses a la fecha del estado de situación financiera. La Administración se encuentra evaluando distintas alternativas para el pago y/o refinanciamiento, incluyendo la posibilidad de acudir nuevamente al mercado de deuda pública, utilizar líneas de crédito existentes o bien estructurar nuevas líneas de crédito procurando optimizar el costo financiero. Sin embargo, existen 2 rubros del pasivo circulante que no generan flujo de efectivo al 31 de diciembre del 2025 y que representan ingresos a reconocerse en el estado de resultados durante 2026: las rentas pagadas por anticipado y la contraprestación única.

c. ***Bases de consolidación de estados financieros consolidados***

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias, sobre las cuales la Entidad ejerce control, entre las que se encuentran: Administradora Fibra Danhos, S.C. (100%); Fideicomiso 8929/2025 GFM "Parque Oaxaca" (76%); Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac" (50%); y Fideicomiso Invex 1629 "PGJ" (100%).

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que el control se transfiere al Fideicomiso y se dejan de consolidar desde la fecha en que se pierde dicho control

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y sus subsidiarias se han eliminado en la consolidación.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la NIIF aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIIF 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.



e. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 10 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.



Préstamos y cuentas por cobrar:

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.



Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

f. ***Ingresos por contraprestación única*** - El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. El pasivo no implica desembolso de efectivo para el Fideicomiso. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

g. ***Arrendamientos***

- *La Entidad como arrendatario*

  La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.



El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si el Fideicomiso incurre una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.



Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

- *El Fideicomiso como arrendador*

  El Fideicomiso entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

  Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

  El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

  Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

h. ***Propiedades de inversión*** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.



Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y

(ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión - netos" en los resultados en el período en que se incurren.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición.

Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja, en su caso.

i. ***Impuestos a la utilidad*** - Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso). El (ingreso) gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos: y en los Estados Financieros son presentados como gastos.

1. *Impuestos a la utilidad causados*

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. *Impuesto a la utilidad diferido*

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.



j. ***Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades ("PTU") -***

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta

k. ***Depósitos de los arrendatarios*** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

l. ***Provisiones*** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

m. ***Estados consolidados de flujos de efectivo*** - El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valuación descritos en la Nota 7.

n. ***Inversión en negocio conjunto***

Un negocio conjunto es una inversión sobre la cual el fideicomiso tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocio conjunto inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad y los resultados integrales.



Una inversión en negocio en conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en una asociada, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión del fideicomiso en un negocio en conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

El Fideicomiso descontinua el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se descontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, el fideicomiso contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, el fideicomiso reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se descontinua.

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

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Capitalización de los costos por préstamos

Como se describe en la Nota 7, la Entidad capitaliza el costo de los préstamos directamente al desarrollo y construcción adquisición, de propiedades de inversión. El 10 de noviembre del 2022 se suspendió la capitalización de intereses relacionada con la construcción de Parque Tepeyac dando inicio operaciones. A partir de 2023 iniciaron la capitalización de los intereses por los proyectos de naves industriales.



Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3g los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Control de Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac"

En la Nota 3c. bases de consolidación de estados financieros consolidados, se menciona que el Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac" es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 50% de los derechos de voto en el Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac" y ejerce control con base en su derecho contractual al estar a cargo de la gestión, operación y administración del centro comercial denominado "Parque Tepeyac", el cual está ubicado en la Ciudad de México.

Control de Fideicomiso 8929/2025 GFM "Parque Oaxaca"

En la Nota 3c. bases de consolidación de estados financieros consolidados, se menciona que el Fideicomiso 8929/2025 GFM "Parque Oaxaca" es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 76% de los derechos de voto en el Fideicomiso 8929/2025 GFM "Parque Oaxaca" ejerce control con base en su derecho contractual al estar a cargo de la gestión, operación y administración del centro comercial denominado "Parque Oaxaca", el cual está ubicado en Oaxaca Centro

Como se describe en la Nota 3c, Fibra Danhos consolida a Parque Tepeyac y Parque Oaxaca debido a que tiene control y está expuesta o tiene derecho a rendimientos variables y tiene capacidad de afectar tales rendimientos. En ese sentido, la administración de Fibra Danhos revisa continuamente si sigue teniendo control sobre Parque Tepeyac y Parque Oaxaca.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de resultar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la administración del Fideicomiso contrata los servicios de un perito independiente que elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiadas. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.



La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la Entidad de la obligación por prestaciones definidas

La determinación de los beneficios de las obligaciones laborales depende de algunos supuestos, que incluyen la selección de la tasa de descuento. La tasa de descuento se fija por referencia de la rentabilidad del mercado al final del periodo en los bonos corporativos. Los supuestos significativos requieren hacerse cuando se fijen los criterios para los bonos y se deben incluir en la curva de rentabilidad. El criterio más importante para considerar por la selección de los bonos incluye el tamaño actual de los bonos corporativos, la calidad y la identificación de los lineamientos que se excluyen. Estos supuestos son considerados como claves para la estimación de la incertidumbre como cambios relativamente insignificantes, puede ser que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del siguiente año de la Entidad. Para más información del valor en libros de la Entidad ver la nota 9.

Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Entidad usa los datos observables del mercado en la medida que estén disponibles. Cuando los resultados del Nivel 1 no estén disponibles, la Entidad contrata a valuadores externos para establecer una técnica de valuación apropiada. El Director de Finanzas reporta al Comité Técnico de los resultados cada trimestre para explicar las causas de fluctuación en el valor razonable de los activos y pasivos.

La valuación de inversión en valores privados, considerados en las combinaciones de negocios de los activos no financieros mantenidos para intercambio, son particularmente sensibles a los cambios en uno o más resultados observables, que son considerados razonablemente posibles para el siguiente año financiero. Para más información ver la nota 10.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones temporales en instrumentos en el mercado de dinero y fondos de inversión. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2025	2024	2023
Efectivo en bancos (1)	$ 122,774,638	$ 195,602,965	$ 340,801,737
Inversiones temporales (2)	368,851,541	294,893,319	551,204,951
Efectivo en caja	182,494	192,493	204,494
	$ 491,808,673	$ 490,688,777	$ 892,211,182

(1) Incluye al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 $12,752,741, $68,335,322 y $220,955,296 del Fideicomiso Invex 3382, respectivamente y $383,568 del Fideicomiso 8929/2025 GFM

(2) Incluye al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 $ 37,727,642, $72,518,949 y $32,126,444, del Fideicomiso Invex 3382 respectivamente y $2,388,131 del Fideicomiso 8929/2025 GFM

6. Rentas por cobrar y otras

	2025	2024	2023
Clientes comerciales	$ 386,875,829	$ 617,600,466	$ 576,312,020
Clientes por renta lineal	149,758,144	119,951,128	48,951,468
Otras cuentas por cobrar	3,239,580	8,934,533	3,325,736
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(25,211,854)	(53,514,112)	(47,861,375)
	$ 514,661,699	$ 692,972,015	$ 580,727,849

a. *Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito*

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de depósitos en garantía en el estado consolidado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

En una base combinada y considerando las cifras al mes de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los ingresos de las propiedades "Parque Toreo" (Centro Comercial) "Parque Delta", "Parque Tezontle" y "Parque Las Antenas" representaron el 37%, 37% y 39% respectivamente, de los ingresos por arrendamiento.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

b. *Antigüedad de las cuentas por cobrar*

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 60 días.

c. El Fideicomiso tiene cuentas por cobrar a largo plazo por la recuperación de adaptaciones y mejoras correspondientes al proyecto industrial, la cual será recuperable en 10 años conforme al contrato firmado, el cual genera intereses a una tasa del 13% anual.

7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, la integración de las propiedades de inversión a valor razonable es como sigue:

	2025	2024	2023
Valor razonable:			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento [1]	$ 75,588,467,110	$ 71,651,746,000	$ 68,670,369,000
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. [2]	1,703,093,683	1,575,520,875	1,056,010,452
Valor razonable de las propiedades de inversión	$ 77,291,560,793	$ 73,227,266,875	$ 69,726,379,452

(1) Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.
(2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 incluye el desarrollo de los Parques Industriales Cuautitlán, Palomas y Oaxaca principalmente.

Al 31 de diciembre, los movimientos en la integración de las propiedades de inversión a valor razonable son como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo al inicio del año	$ 73,227,266,875	$ 69,726,379,452	$ 67,975,844,867
Inversión en Portafolio en Desarrollo [1], [2]	2,915,910,294	2,943,858,893	1,631,933,022
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión [3]	1,148,383,624	557,028,530	118,601,563
Saldos al 31 de diciembre	$ 77,291,560,793	$ 73,227,266,875	$ 69,726,379,452

(1) Al 31 de diciembre de 2025 las adiciones corresponden principalmente a obra en construcción del Parque Industrial Cuautitlán, Palomas y Parque Oaxaca, más capitalización de intereses.

(2) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las adiciones corresponden principalmente a altas por incremento en obra en construcción de Parque Industrial Cuautitlán, Palomas.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fueron por $1,148,383,624, $557,028,530 y $118,601,563 respectivamente.

Durante 2025, Fibra Danhos concluyó y entregó las dos naves que conforman el proyecto Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, ubicado en el corredor logístico Cuautitlán, Tepotzotlán y Tultitlán. Con la entrega de estas dos naves, el proyecto alcanzó una Área Rentable Bruta total de aproximadamente 207,482 m², fortaleciendo la presencia de Fibra Danhos en el segmento industrial y consolidando su estrategia de desarrollo en el principal corredor logístico del área metropolitana de la Ciudad de México

Danhos Industrial Palomas representa un avance significativo en la consolidación de nuestra estrategia logística dentro del corredor CTT desarrollado en varias fases con un Área Rentable Bruta total de aproximadamente de 227,311 m².

Se inició la construcción de Parque Oaxaca, el nuevo desarrollo comercial en la ciudad de Oaxaca de Juárez, como parte de su estrategia de crecimiento en mercados con alto potencial económico, turístico y cultural. El proyecto se desarrollará en un predio cercano al Centro Histórico de la ciudad. La inversión estimada asciende a aproximadamente $6,000 millones de pesos, y se espera que el proyecto genere alrededor de 3,000 empleos temporales durante su construcción y entre 3,000 y 3,500 empleos en su etapa de operación.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.



Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año. Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable, siendo los principales datos de entrada la tasa de descuento, tasa de capitalización, tasas de inflación e ingresos y gastos a largo plazo.

8. Maquinaria y equipo

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Altas (bajas)	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Inversión:			
Maquinaria y equipo	$ 1,600,000	$ -	$ 1,600,000
Equipo de computo	1,755,600	-	1,755,600
Equipo de transporte	415,935	(28,200)	387,735
Mobiliario y equipo	17,961,149	-	17,961,149
Display navideño	48,393,689	-	48,393,689
Total inversión	70,126,373	(28,200)	70,098,173
Depreciación:			
Maquinaria y equipo	(1,600,000)	-	(1,600,000)
Equipo de transporte	(333,463)	(33,653)	(367,116)
Mobiliario y equipo	(8,470,879)	(2,322,795)	(10,793,674)
Display navideño	(42,278,321)	(4,463,928)	(46,742,249)
Total depreciación acumulada	(52,682,663)	(6,820,376)	(59,503,039)
Inversión neta	$ 17,443,710	$ (6,848,576)	$ 10,595,134

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Altas (bajas)	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Inversión:			
Maquinaria y equipo	$ 1,600,000	$ -	$ 1,600,000
Equipo de cómputo	-	1,755,600	1,755,600
Equipo de transporte	415,935	-	415,935
Mobiliario y equipo	17,961,149	-	17,961,149
Display navideño	48,393,689	-	48,393,689
Total inversión	68,370,773	1,755,600	70,126,373
Depreciación:			
Maquinaria y equipo	(1,506,667)	(93,333)	(1,600,000)
Equipo de transporte	(271,609)	(61,854)	(333,463)
Mobiliario y equipo	(6,191,974)	(2,278,905)	(8,470,879)
Display navideño	(37,814,393)	(4,463,928)	(42,278,321)
Total depreciación acumulada	(45,784,643)	(6,898,020)	(52,682,663)
Inversión neta	$ 22,586,130	$ (5,142,420)	$ 17,443,710

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Altas (bajas)	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Inversión:			
Maquinaria y equipo	$ 1,600,000	$ -	$ 1,600,000
Equipo de transporte	415,935	-	415,935
Mobiliario y equipo	15,581,867	2,379,282	17,961,149
Display navideño	48,393,689	-	48,393,689
Total inversión	65,991,491	2,379,282	68,370,773
Depreciación:			
Maquinaria y equipo	(1,346,667)	(160,000)	(1,506,667)
Equipo de transporte	(209,756)	(61,853)	(271,609)
Mobiliario y equipo	(4,469,995)	(1,721,979)	(6,191,974)
Display navideño	(30,736,431)	(7,077,962)	(37,814,393)
Total depreciación acumulada	(36,762,849)	(9,021,794)	(45,784,643)
Inversión neta	$ 29,228,642	$ (6,642,512)	$ 22,586,130

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la depreciación de maquinaria y equipo corresponde a $6,820,377, $6,898,020 y $9,021,794, respectivamente.

9. Beneficios a empleados

a. ***Planes de beneficios definidos***

El Fideicomiso maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionen a estos empleados.
Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2025 %	2024 %	2023 %
Tasa de descuento	9.20	10.40	9.00
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85

Los montos reconocidos para integrar el pasivo neto por beneficios definidos y los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2025	2024	2023
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	$ 35,407,828	$ 27,991,748	$ 25,013,753
Costo laboral del servicio actual	5,812,128	6,998,005	3,872,815
Pagos durante el ejercicio	(663,653)	(103,255)	(532,488)
Ganancias (pérdidas) actuariales	2,982,469	521,330	(362,331)
Total	$ 43,538,772	$ 35,407,828	$ 27,991,749

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se incluyeron $5,812,128, $6.988,005 y $3,872,815 respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y $2,982,469, $521,330 y $(362,331) en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

Las pérdidas (ganancias) actuariales del pasivo por beneficios definidos neto se incluyen en los otros resultados integrales.

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Cabe señalar que no se realizaron análisis de sensibilidad debido a que es poco material el importe del pasivo por obligaciones laborales.

10. Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	2025	2024	2023
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 491,808,673	$ 490,688,777	$ 892,211,182
Rentas por cobrar y otros	514,661,699	692,972,015	580,727,849
Cuentas por cobrar a largo plazo	178,647,320	190,798,049	-
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	$ 319,210,040	$ 506,582,819	$ 158,117,863
Cuentas por pagar a partes relacionadas	245,674,915	226,828,886	215,703,689
Intereses por pagar del pasivo financiero	110,846,465	102,756,258	326,358,341
Pasivo por arrendamiento	11,710,529	18,602,873	24,616,833
Pasivo financiero	10,835,820,306	9,328,664,844	7,971,509,381

a. ***Administración del riesgo del capital***

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2024.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

b. ***Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros***

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.



c. ***Administración del riesgo de mercado***

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, sin embargo, estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido.

d. ***Administración del riesgo de tasa de interés***

El siguiente análisis de sensibilidad se basa en el supuesto de un movimiento desfavorable de puntos base en las tasas de interés, en las cantidades indicadas, aplicables a la categoría de pasivos financieros que maneja tasa variable. Este análisis de sensibilidad cubre todo el adeudo del Fideicomiso. El Fideicomiso determina su sensibilidad aplicando la tasa de interés hipotética a su deuda pendiente de pago.

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes, no tendría un impacto material en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2025.

e. ***Administración del riesgo de moneda extranjera***

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento y algunos servicios de mantenimiento y honorarios están denominados en dólares estadounidenses ("dólar"), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2025	2024	2023
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	11,922,751	19,446,207	21,391,588
Pasivos financieros [1]	(6,408,204)	(6,846,888)	(5,087,606)
Posición larga	5,514,547	12,599,319	16,303,982
Equivalente en pesos	$ 99,001,559	$ 258,415,812	$ 275,431,316

(1) Principalmente corresponde a depósitos en garantía, rentas cobradas por anticipado y proveedores.

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de			
	2025	2024	2023	2026
Dólar estadounidense	$ 17.9528	$ 20.5103	$ 16.8935	$ 17.8117

f. ***Análisis de sensibilidad de moneda extranjera***

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesto a fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de $1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, tendría un decremento/incremento de aproximadamente $5,514,547, $12,599,319 y $16,303,982, respectivamente.

g. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 33.1%, 39.5% y 44.4% respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 22.4%, 24% y 25.9%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 representa aproximadamente el 5.3%, 6.1% y 7%, respectivamente, de la superficie rentable total.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.

h. ***Administración de riesgo de liquidez***

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

31 de diciembre de 2025	**Menos de un año**	**De 1 a 5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Cuentas por pagar	$ 319,210,040	$ -	$ -	$ 319,210,040
Cuentas por pagar a partes relacionadas	245,674,915	-	481,802,868	727,477,783
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	724,857,360	1,653,936,813	-	2,378,794,173
Pasivo por arrendamiento	9,447,581	2,262,948	-	11,710,529
Pasivo financiero	3,800,000,000	7,035,820,306	-	10,835,820,306
	$ 5,099,189,896	$ 8,692,020,067	$ 481,802,868	$ 14,273,012,831

31 de diciembre de 2024	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	$ 506,582,819	$ -	$ -	$ 506,582,819
Cuentas por pagar a partes relacionadas	226,828,886	-	-	226,828,886
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	104,478,236	2,061,008,039	124,541,667	2,290,027,942
Pasivo por arrendamiento	7,189,216	11,413,657	-	18,602,873
Pasivo financiero	1,350,000,000	7,978,664,844	-	9,328,664,844
	$ 2,195,079,157	$10,051,086,540	$ 124,541667	$12,370,707,364

31 de diciembre de 2023	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	$ 158,117,863	$ -	$ -	$ 158,117,863
Cuentas por pagar a partes relacionadas	215,703,689	-	-	215,703,689
Intereses por pagar del pasivo financiero y arrendamiento	725,384,408	2,243,851,925	57,054,861	3,026,291,194
Pasivo por arrendamiento	6,356,180	18,260,653	-	24,616,833
Pasivo financiero	-	5,484,532,630	2,486,976,751	7,971,509,381
	$ 1,105,562,140	$ 7,746,645,208	$ 2,544,031,612	$11,396,238,960

i. ***Valor razonable de instrumentos financieros***

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas, pagos anticipados y pasivos por arrendamiento) son a corto y largo plazo, y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Excepto por lo que se menciona a continuación, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable.

Valor razonable de los pasivos financieros que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones de valor razonable:

31 de diciembre de 2025	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	$ 11,092,742,795	$ 10,835,820,306	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable

31 de diciembre de 2024	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	$ 7,759,909,785	$ 7,978,664,844	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable

31 de diciembre de 2023	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	$ 7,955,250,826	$ 7,971,509,381	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable

j. ***Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable***

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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

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

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2025	2024	2023
Proveedores	$ 305,391,919	$ 351,227,946	$ 150,312,951
Gastos acumulados y anticipos recibidos	13,818,121	155,354,873	7,804,912
	$ 319,210,040	$ 506,582,819	$ 158,117,863

12. Pasivo financiero

No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2025	2024	2023
El 2 de mayo del 2025, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito quirografario con BBVA México, S.A, por la cantidad de $1,500,000,000 con vencimientos mensuales, causando intereses sobre los saldos insolutos a una tasa anual base de TIIEF más margen aplicable por cumplimiento del KPI sustentable.	$ 800,000,000	$ 1,350,000,000	$ -

No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2025	2024	2023
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 7.80%	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
El 21 de diciembre de 2015, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con BBVA México, S. A, modificado en el 26 de mayo de 2025, por la cantidad de $3,500,000,000 con vencimiento al mes de abril de 2029, causando intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual base de TIIE 28 más margen aplicable, por cumplimiento del KPI.	2,050,000,000	-	-
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 7 años, la cual se colocó con cupón de 10.67%	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000
Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 8.54%	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000
	10,850,000,000	9,350,000,000	8,000,000,000
Pasivo Financiero a corto plazo	(3,800,000,000)	(1,350,000,000)	-
Gastos de emisión de pasivo financiero correspondiente a los CEBURES	(14,179,694)	(21,335,156)	(28,490,619)
	$ 7,035,820,306	$ 7,978,664,844	$ 7,971,509,381

a) Los créditos a largo plazo incluyen ciertas cláusulas restrictivas que limitan a la Entidad a su nivel de endeudamiento, deuda garantizada, coberturas, y activos totales no gravados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, estas restricciones fueron cumplidas.

b) Al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023, la Entidad amortizó la cantidad de $7,155,463, $7,155,463 y $5,705,009 respectivamente de los gastos de emisión de deuda y amortizó la cantidad de $11,836,735, $0 y $8,076,389 respectivamente de los gastos por comisión por apertura de línea de crédito revolvente.

c) El 16 de agosto de 2023, Fibra Danhos llevo a cabo su primera colocación vinculado a la sostenibilidad de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (DANHOS 23L) en el mercado mexicano de deuda por $2,500 millones de pesos. La transacción se realizó a través de una emisión a tasa fija nominal a 7 años, con vencimiento en agosto de 2030. Esta colocación recibió una calificación crediticia de HRAAA por parte de HR Ratings y de AAA (mex) por Fitch Ratings. El destino de los recursos será para refinanciamiento de pasivos y usos corporativos generales



13. Arrendamientos

a. *Activos por derecho de uso*

	Saldo al 1 de enero de 2025	Adiciones directas	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Inversión:			
Edificio	$ 40,619,962	$ 320,641	$ 40,940,603
Depreciación:			
Edificio	(27,084,084)	(5,458,746)	(32,542,830)
Total depreciación acumulada	(27,084,084)	(5,458,746)	(32,542,830)
Inversión neta	$ 13,535,878	$ (5,138,105)	$ 8,397,773

	Saldo al 1 de enero de 2024	Adiciones directas	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Inversión:			
Edificio	$ 40,252,769	$ 367,193	$ 40,619,962
Depreciación:			
Edificio	(21,668,089)	(5,415,995)	(27,084,084)
Total depreciación acumulada	(21,668,089)	(5,415,995)	(27,084,084)
Inversión neta	$ 18,584,680	$ (5,048,802)	$ 13,535,878

b. ***Pasivo por arrendamiento***

Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2023	$ 24,616,833
Ajustes	2,089,171
Intereses pagados por arrendamiento	(1,721,978)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento	(6,381,153)
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2024	18,602,873
Ajustes	1,574,100
Intereses pagados por arrendamiento	(1,253,458)
Salida de efectivo por pagos de arrendamiento	(7,212,986)
Saldo del Pasivo por Arrendamiento 31 de diciembre del 2025	$ 11,710,529
Pasivo por Arrendamiento a corto plazo	$ 9,447,581
Pasivo por Arrendamiento a largo plazo	$ 2,262,948
Análisis de vencimientos	
1 año	$ 9,447,581
2 año	2,262,948
	$ 11,710,529

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2025	2024	2023
Comisión por asesoría (1)	$ 740,511,572	$ 696,239,087	$ 675,079,374
Comisión por servicios de representación (2)	$ 147,605,637	$ 134,813,039	$ 121,860,142

(1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 3 de octubre 2013 modificado en 2015 mismo que tuvo una segunda renovación con fecha 4 de octubre de 2024, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementó al 1% en 2021 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.

(2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2025	2024	2023
Por pagar:			
DSD2, S.C.	$ 16,046,714	$ 15,371,490	$ 13,235,393
DSD1, S.C.	225,288,223	208,318,185	198,357,579
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	1,330,021	1,396,006	1,200,038
Ad Space & Comm Skills, S.C.	3,009,957	1,743,205	2,910,679
	$ 245,674,915	$ 226,828,886	$ 215,703,689

15. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2025	Patrimonio al 31 de diciembre de 2024	Patrimonio al 31 de diciembre de 2023
$ 38,205,403,697	$ 38,910,317,320	$ 39,408,412,581

b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2025, 2024 y 2023, se decidió llevar a cabo incrementos al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría por $508,117,562, $481,361,098 y $619,328,394 respectivamente.

c. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2025, 2024 y 2023, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CBFIs. El detalle es como sigue:

2025				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total de distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
20-febrero-2025	$ 275,242,921	$ 439,500,364	$ 714,743,285	0.45
24-abril-2025	334,132,911	383,357,025	717,489,936	0.45
25-julio-2025	285,929,699	433,859,449	719,789,148	0.45
23-octubre-2025	317,725,654	404,107,511	721,833,165	0.45
Total	$ 1,213,031,185	$ 1,660,824,349	$ 2,873,855,534	

2024				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total de distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
13-febrero-2024	$ 234,869,795	$ 469,243,743	$ 704,113,538	0.45
18-abril-2024	245,163,110	461,510,430	706,673,540	0.45
25-julio-2024	286,097,426	423,188,953	709,286,379	0.45
29-octubre-2024	213,326,028	498,713,176	712,039,205	0.45
Total	$ 979,456,359	$ 1,852,656,302	$ 2,832,112,662	

2023				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total de distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
16-febrero-2023	$ 378,061,137	$ 575,825,433	$ 953,886,570	0.62
20-abril-2023	371,707,713	555,524,354	927,232,067	0.60
20-julio-2023	567,302,537	364,437,327	931,739,864	0.60
19-octubre-2023	251,742,389	449,579,913	701,322,302	0.45
Total	$ 1,568,813,776	$ 1,945,367,027	$ 3,514,180,803	

d. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 existen 1,642,383,510 y 1,642,383,510, 1,642,383,510 CBFIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's								
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023
1,608,825,422	1,588,318,411	1,564,696,751	1,608,825,422	1,588,318,411	1,564,696,751	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510

e. La utilidad neta consolidada por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del año consolidada del periodo entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos y la utilidad neta del año consolidada por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la utilidad neta del año consolidada por CBFI básica asciende a $3.1440, $2.6620 y $2.1289, respectivamente.

16. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2025 fue revelado en la Nota 15c.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa. El efecto diferido del período se generó principalmente por provisiones y obligaciones laborales, estos efectos no son significativos por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.

17. Inversión en negocios conjuntos

a. El Fideicomiso mantiene la siguiente participación en inversión en negocio conjunto:

Entidad:	% de Participación 2025	Al 31 de diciembre de: 2025
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número 9589/2026	50%	$ 556,778,770

Entidad:	% de Participación 2025	Al 31 de diciembre de: 2025
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número 8714/2025	50%	$ 723,602,488

b. La inversión antes mencionada incluye método de participación tal y como se detalla a continuación:

Entidad:	% de Participación 2025	Al 31 de diciembre de: 2025
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número 9589/2026	50%	$ 1,438,431

Entidad:	% de Participación 2025	Al 31 de diciembre de: 2025
Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de reversión Número 8714/2025	50%	$ (921,872)

Fibra Danhos en co-participación con otro Fideicomitente, invertirán en el Fideicomiso Revocable de Administración con Derecho a Reversión Número F9589/2026 de Inversión cada uno con un porcentaje de participación del 50%, para la construcción de un hotel, el cual será operado por una cadena de reconocido prestigio.

Para la realización del proyecto, el Fideicomiso adquirió un terreno en la zona denominada "Punta Nizuc", en Cancún, Quintana Roo, en el municipio Benito Juárez.

Fibra Danhos en co-inversión del 50% el Fideicomiso Revocable de Administración con Derecho a Reversión Número F8714/2025 de Inversión, para la construcción de naves industriales, en el Estado de México dentro del corredor CTT.



18. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas por vencimiento, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2025, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y diez años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Industrial	Total
2026	$ 1,064,447,229	$ 227,257,663	$ -	$ 1,291,704,892
2027	704,477,061	200,782,868	-	905,259,929
2028	566,636,239	145,264,106	-	711,900,345
2029	345,529,863	84,262,580	-	429,792,443
2030	179,520,561	284,434,535	-	463,955,096
2031 y años posteriores	268,285,354	410,016,872	717,815,017	1,396,117,243
	$ 3,128,896,307	$ 1,352,018,624	$ 717,815,017	$ 5,198,729,948

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo con la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 91.5%. (no auditado).

19. Juicios y litigios

Al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso se encuentran en proceso de algunos juicios que tienen su origen en el desarrollo de sus operaciones. Tanto los asesores legales del Fideicomiso como su Dirección entienden que, dada su naturaleza y aún en su conjunto, la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no representan un impacto económico importante y no producirán un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Fideicomiso de los ejercicios en los que finalicen.

20. Hechos Posteriores

En sesión del Comité Técnico celebrada el 23 de febrero del 2026 se aprobó efectuar distribuciones en efectivo a los Tenedores por un monto total de $723,971,440 de los cuales $477,449,531 corresponden al 100% (cien por ciento) del resultado fiscal y $246,521,909 corresponden a una devolución de capital.

Con fecha 29 de enero del 2026 el Fideicomiso 5271 Invex Nizuc cambio su razón social al Fideicomiso 9589/2026 GFM.

21. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 20 de marzo de 2026, por la C.P. Blanca Canela, Director ejecutivo del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

* * * * * *



MACROTÍTULO

CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO INMOBILIARIO NO AMORTIZABLE AL PORTADOR "DANHOS 13"

S.D. INDEVAL INSTITUCION PARA EL DEPOSITO DE VALORES, S.A DE C.V CUSTODIA Y ADMINISITRACION DE VALORES
18 NOV. 2026
RECIBIDO

Ciudad de México, a 18 de noviembre de 2026

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios No Amortizables al Portador emitidos por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Emisor 17416-3 por un monto total de hasta

$21,203,821,111.84 (VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO ONCE PESOS, 84/100 M.N.)

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario (el "**Fiduciario**") bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013 (el "**Fideicomiso Original**"), modificado en su totalidad mediante Primer Convenio Modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013 (el "**Convenio Modificatorio**"), modificado parcialmente mediante Segundo Convenio Modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, aprobado mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014 (el "**Segundo Convenio Modificatorio**"), modificado parcialmente mediante Tercer Convenio Modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017, aprobado mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de enero de 2017 (el "**Tercer Convenio Modificatorio**"), y modificado parcialmente mediante Cuarto Convenio Modificatorio de fecha 15 de junio de 2020, aprobado mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2020 (el "**Cuarto Convenio Modificatorio**", y conjuntamente con el Fideicomiso Original, el Convenio Modificatorio el Segundo Convenio Modificatorio y el Tercer Convenio Modificatorio, serán referidos como el "**Fideicomiso**", el "**Contrato**" o el "**Contrato de Fideicomiso**"), pagará a los Tenedores (como dicho término se define en el apartado "CUARTO. Definiciones") las cantidades que corresponda, conforme a lo previsto en el presente Título.

El presente Título al portador ampara **1,732,383,510** (Mil setecientos treinta y dos millones trescientos ochenta y tres mil quinientos diez) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o "CBFIs", denominados en Pesos, sin expresión de valor nominal (los "**CBFIs**").

El presente Título al portador ampara la totalidad de los CBFIs emitidos y se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("**Indeval**"), justificando así la tenencia de los CBFIs por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**").

Los CBFIs amparados por el presente Título han sido emitidos de conformidad con **(i)** la oferta pública de CBFIs autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "**CNBV**") mediante oficio número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013, así como por **(ii)** el oficio número 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ("**RNV**"), **(iii)** el

oficio número 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, **(iv)** el oficio número 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, **(v)** el oficio número 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, **(vi)** el oficio número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV; **(vii)** el oficio número 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, **(viii)** el oficio número 153/2861/2022 de fecha 13 de mayo de 2022 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, **(ix)** el oficio número 153/4828/2023 de fecha 7 de febrero de 2023 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, y **(x)** el oficio número 153/5405/2026 de fecha 06 de noviembre de 2026 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.

Los CBFIs se inscribieron inicialmente en el RNV bajo el número 0181-1.81-2013-001, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2014-002, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2015-003, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2016-004, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2017- 005, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2018- 006, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2019-007, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2022-008, y posteriormente bajo el número 0181-1.81-2023-009, y actualmente dichos CBFIs se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 0181-1.81-2026-010.

Los CBFIs amparados por el presente Título han sido emitidos de conformidad con **(i)** los términos del Contrato de Fideicomiso, celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente (la **"Fideicomitente"**), el Fiduciario y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (*como causahabiente final de Albatros Transitoria, S.A. de C.V. sociedad escindida de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.*), como representante común de los Tenedores de los CBFIs (el **"Representante Común"**), **(ii)** el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, así como la cancelación de los CBFIs no utilizados conforme al propósito de dicha emisión, **(iii)** el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, **(iv)** el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 16 de marzo de 2016, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, **(v)** el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, **(vi)** el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, así como la cancelación de ciertos CBFIs derivado de un ajuste a la baja conforme al propósito de dicha emisión, **(vii)** el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2020, en la cual se aprobó, entre otros, *(i)* la recompra del número de Certificados Bursátiles equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados Bursátiles emitidos por la Emisora por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021 (la "**Recompra**"), *(ii)* facultar y/o delegar las facultades suficientes al Administrador para llevar a cabo o bien, para que este instruya al Fiduciario para que lleve a cabo la Recompra; *(iii)* facultar al Administrador a determinar si los Certificados Bursátiles de la Recompra serán cancelados o recolocados dentro de un periodo de máximo un año a partir de la Recompra de dichos Certificados Bursátiles; así como la consecuente determinación e instrucción del Administrador de fecha 3 de septiembre de 2021, según la misma fue re emitida y ratificada en todos sus términos el 4 de septiembre de 2021, **(viii)** el Acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2022 en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, y **(ix)** el Acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2026 en la cual se aprobó una nueva emisión de hasta 90,000,000 (noventa millones) de CBFIs adicionales, los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso y el Contrato de Asesoría en Planeación.

Salvo que se especifique lo contrario en este Título, los términos utilizados con mayúscula inicial en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en el apartado "CUARTO. Definiciones" del presente Título, a menos que el uso de mayúsculas iniciales se requiera gramaticalmente.

PRIMERO. Términos de la Emisión

El presente Título al portador ampara los CBFIs con las características mencionadas a continuación:

1.1. Características de los CBFIs

Los CBFIs son certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a que se refiere el artículo 63 Bis 1, fracción II de la LMV. Los CBFIs se emiten en una sola serie, sin cupones adheridos, confiriendo iguales derechos a todos los Tenedores. Las constancias que expida el Indeval harán las veces de dichos cupones para todos los efectos legales.

1.2. Lugar y Fecha de la Emisión

La primera Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 9 de octubre de 2013.

La segunda Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de octubre de 2014.

La tercera Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de mayo de 2015.

La cuarta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 27 de diciembre de 2016.

La quinta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 26 de septiembre de 2019.

La sexta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 24 de febrero de 2023.

La séptima Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 18 de noviembre de 2026.

1.3. Clave de Pizarra

"DANHOS 13"

1.4. Denominación de la Emisora y Objeto Social

La denominación social del Fiduciario es Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, quien actúa como fiduciario bajo el Fideicomiso.

El principal objeto social del Fiduciario consiste en: la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, podrá realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el artículo cuarenta y seis (46) de dicha Ley y en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables, y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles. En específico la sociedad podrá realizar las operaciones siguientes: **(i)** Recibir depósitos bancarios

de dinero: **(a)** a la vista, **(b)** retirables en días preestablecidos, **(c)** de ahorro y **(d)** a plazo o con previo aviso; **(ii)**Aceptar préstamos y créditos; **(iii)** Emitir bonos bancarios; **(iv)** Emitir obligaciones subordinadas; **(v)** Constituir depósitos en instituciones de crédito y entidades financieras del exterior; **(vi)** Efectuar descuentos otorgar préstamos o créditos; **(vii)** Expedir tarjetas de crédito con base en contratos de apertura de crédito en cuenta corriente; **(viii)** Asumir obligaciones por cuenta de terceros, con base en créditos concedidos, a través del otorgamiento de aceptaciones, endoso o aval de títulos de crédito, así como de la expedición de cartas de crédito; **(ix)** Operar con valores en los términos de las disposiciones de la Ley de Instituciones de Crédito y de la Ley del Mercado de Valores; **(x)** Promover la organización y transformación de toda clase de empresas o sociedades mercantiles y suscribir y conservar acciones o partes de interés en las mismas, en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito; **(xi)** Operar con documentos mercantiles por cuenta propia; **(xii)** Llevar a cabo por cuenta propia o de terceros operaciones con oro, plata y divisas, incluyendo reportes sobre estas últimas; **(xiii)** Prestar servicios de cajas de seguridad; **(xiv)** Expedir cartas de crédito previa recepción de su importe, hacer efectivos créditos y realizar pagos por cuenta de clientes; **(xv)** Practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones. El Fiduciario podrá celebrar operaciones consigo misma en el cumplimiento de fideicomisos, mandatos o comisiones, cuando el Banco de México lo autorice mediante disposiciones de carácter general, en las que se establezcan requisitos, términos y condiciones que promuevan que las operaciones de referencia se realicen en congruencia con las condiciones de mercado al tiempo de su celebración, así como que se eviten conflictos de interés; **(xvi)** Recibir depósitos en administración o custodia, o en garantía por cuenta de terceros, de títulos o valores y en general de documentos mercantiles; **(xvii)** Actuar como representante común de los tenedores de títulos de crédito; **(xviii)** Hacer servicio de caja y tesorería relativo a títulos de crédito por cuenta de las emisoras; **(xix)** Llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas; **(xx)** Desempeñar el cargo de albacea; **(xxi)** Desempeñar la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias; **(xxii)** Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito; **(xxiii)** Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y enajenarlos cuando corresponda; **(xxiv)** Celebrar contratos de arrendamiento financiero y adquirir los bienes que sean objeto de tales contratos; **(xxv)** Realizar operaciones derivadas, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que expida el Banco de México, en las cuales se establezcan las características de dichas operaciones, tales como tipos, plazos, contrapartes, subyacentes, garantías y formas de liquidación; **(xxvi)** Efectuar operaciones de factoraje financiero; **(xxvii)** Emitir y poner en circulación cualquier medio de pago que determine el Banco de México, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que éste expida, en las cuales se establezcan entre otras características, las relativas a su uso, monto y vigencia, a fin de propiciar el uso de diversos medios de pago; **(xxviii)** Intervenir en la contratación de seguros para lo cual deberán cumplir con lo establecido en la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y en las disposiciones de carácter general que de la misma emanen; y **(xxix)** Las análogas o conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

1.5. Fines del Fideicomiso

El fin primordial del Fideicomiso consiste en la adquisición, desarrollo y/o construcción y/o arrendamiento de Bienes Inmuebles consistentes en centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales, que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes de los Contratos de Arrendamiento, así como otorgar y/o recibir financiamiento para esos fines y otorgar garantías de cualquier tipo sobre los Bienes Inmuebles, los Ingresos por Arrendamiento, los Ingresos por Servicios y los Derechos de Operación de conformidad con la fracción II del artículo 187 de la LISR; así como la Emisión de CBFIs, con base en los inmuebles cuya propiedad se le transmita o que adquiera y que formen parte de su patrimonio, para ser destinados a locales comerciales/centros

comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para la vivienda, bodegas y naves industriales; así como recibir y otorgar financiamiento a terceros con garantía inmobiliaria.

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

a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro y la actualización de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;

b. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso, el Título respectivo, o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;

c. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, de Bienes Inmuebles Aportados Adicionales;

d. En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro, listado y actualización de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV;

e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs y su Colocación de acuerdo a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, respectivamente, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, según corresponda, de conformidad con las Secciones 8.1 (ix) y (xix) y 9.1.24 (xxiii) del Fideicomiso;

f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;

g. Celebrar cualesquiera contratos y convenios preparatorios para llevar a cabo los actos contemplados en el Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, contratos de promesa de aportación, contratos de fideicomiso, entre otros;

h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otros recursos;

En relación con la celebración de los Convenios de Adhesión, el Fiduciario solicitará a los Fideicomitentes Adherentes la información que sea necesaria para cumplir con sus políticas de identificación de cliente;

i. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

j. Celebrar, no en nombre propio sino exclusivamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, convenios de asunción de obligaciones;

k. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

l. Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

m. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;

n. Adquirir, mantener, transmitir y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;

o. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al Fideicomiso;

p. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el Fideicomiso;

q. Recibir y administrar los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;

r. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;

s. Celebrar, ya sea directamente o por conducto del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Operación, así como sus respectivos convenios modificatorios;

t. Celebrar el Contrato de Administración y el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como, en su caso, sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;

u. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación;

v. Realizar la administración, ejecución y cobranza de los Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, por conducto del Administrador;

w. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;

x. Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;

y. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo, al Asesor Contable y al Asesor Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;

z. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;

aa. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización por escrito del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;

bb. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en coordinación y con la información y documentación entregada por el Administrador, el Asesor Fiscal, el Asesor Contable y el Auditor Externo;

cc. Preparar y presentar, en coordinación de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador, el Asesor Contable y el Asesor Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;

dd. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso; a través del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal;

ee. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;

ff. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;

gg. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que **(i)** el Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; **(ii)** el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; **(iii)** el Fiduciario no otorgará poderes para suscribir títulos de crédito; y **(iv)** cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

hh. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *passive foreign investment company* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;

ii. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

jj. Solicitar y celebrar no en nombre propio, sino exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso, todo tipo de contratos de crédito y préstamo y contratar toda clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;

kk. Realizar la emisión y colocación de valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública

y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

ll. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el Precio de Reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

mm. Llevar a cabo las operaciones de adquisición de CBFIs en circulación de conformidad con las instrucciones del Administrador y conforme al monto máximo destinado a recompras y políticas, procedimientos y mecanismos aprobados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en términos de la Cláusula 29.13 del Fideicomiso.

nn. En el supuesto que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación de conformidad con la Cláusula Vigésimo Tercera del Fideicomiso por conducto del liquidador y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

oo. Proporcionar acceso al Representante Común, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores a que el Representante Común, o a quien él mismo designe, contados a partir de la solicitud por escrito, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

pp. Proporcionar, sujeto a las políticas internas del Fiduciario, acceso al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

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

rr. Realizar con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal, previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una *partnership* o *disregarded entity* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una *association taxable as Corporation* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;

ss. Entregar con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal a cada tenedor de CBFIs, una vez solicitado por dicho tenedor, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el *U.S. Securities Act of 1933*, vigente (el "**Securities Act**"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como *restricted securities* (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, a menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) *del U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el "**Exchange Act**"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act. El Fiduciario consultará y se apoyará en el Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal a efecto de dar cumplimiento a la obligación antes señalada;

tt. Mantener en caja la Aportación Inicial sin que devengue intereses y, a la extinción del Fideicomiso devolverla al Fideicomisario en Tercer Lugar;

uu. Entregar a los Fideicomitentes Adherentes que sean parte del Fideicomiso de Control, o a quién estos le instruyan, los CBFIs que correspondan a dichos Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso;

vv. Constituir cualesquier sociedades que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y para el desarrollo, operación y mantenimiento de las Propiedades y del Patrimonio del Fideicomiso;

ww. Previa instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo todos los actos necesarios a efecto de realizar los ajustes en el número definitivo de CBFIs que corresponderán a los componentes y/o inmuebles del Portafolio en Desarrollo; y

xx. Llevar a cabo todos los actos que sean necesarios a efecto de constituir regímenes de propiedad en condominio sobre los Bienes Inmuebles.

1.6. Importe de la Emisión

(1) La primera Emisión, llevada a cabo en la Ciudad de México, el día 9 de octubre de 2013, tuvo un importe de hasta $6,210,000,000.00 (seis mil doscientos diez millones de pesos 00/100 M.N.), representado por un total de 1,333,256,882 CBFIs al portador, sin expresión de valor nominal, incluyendo 30,000,000 de CBFIs objeto de la opción de sobre asignación, de los cuales, únicamente se ejercieron 9,802,520 CBFIs.

De los CBFIs emitidos por la primera Emisión, de conformidad con la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019 se cancelaron 7,269,854 CBFIs emitidos para el pago a los aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central.

(2) La segunda Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de octubre de 2014 por 143,135,622 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día hábil anterior inmediato a dicha segunda Emisión, es decir, a razón de $35.17 (treinta y cinco Pesos 17/100 M.N.) por CBFI, a $5,034,079,825.74 (cinco mil treinta y cuatro millones setenta y nueve mil ochocientos veinticinco Pesos 74/100 M.N.).

De los CBFIs emitidos por la segunda Emisión, de conformidad con la Asamblea de Tenedores que aprobó dicha emisión, se cancelaron

- 32,480,252 CBFIs por haber sobrado para los pagos que motivaron su emisión según fue aprobado por **(i)** la Asamblea de Tenedores de fecha 16 de marzo de 2016, y **(ii)** la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, junto con la Sesión del Comité Técnico de fecha 21 de julio de 2016; y

- 52,095,398 CBFIs por haber sobrado para el pago que motivó su emisión según fue aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014.

(3) La tercera Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de mayo de 2015 por 85,050,000 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día 13 de mayo de 2015, es decir, a razón de $36.80 (treinta y seis Pesos 80/100 M.N.) por CBFI, a $3,129,840,000.00 (tres mil ciento veintinueve millones ochocientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.).

(4) La cuarta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 27 de diciembre de 2016 por 10,000,000 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los

CBFIs en la BMV el día 19 de diciembre de 2016, es decir, a razón de $31.14 (Treinta y un Pesos 14/100 M.N.) por CBFI, a $311'400,000.00 (Trescientos once millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.) (los "**CBFIs de Tesorería**").

(5) La quinta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 26 de septiembre de 2019 por 101,462,966 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día 18 de septiembre de 2019, es decir, a razón de $27.09 (Veintisiete Pesos 09/100 M.N.) por CBFI, a $2'748,631,748.94 (Dos mil setecientos cuarenta y ocho millones seiscientos treinta y un mil setecientos cuarenta y ocho Pesos 94/100 M.N.).

(6) La sexta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 24 de febrero de 2023 por 90,000,000 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día 23 de febrero de 2023, es decir, a razón de $24.64 (Veinticuatro Pesos 64/100 M.N.) por CBFI, a $2,217,600,000.00 (Dos mil doscientos diecisiete millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.).

(7) La séptima Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 18 de noviembre de 2026 por 90,000,000 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día 17 de noviembre de 2026; es decir, a razón de $29.94 (Veintinueve Pesos 94/100 M.N.) por CBFI, a $2,694,600,000.00 (dos mil seiscientos noventa y cuatro millones seiscientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

El presente Título al portador ampara la totalidad de los CBFIs producto de las Emisiones antes descritas.

1.7. Destino de los recursos obtenidos con la Emisión

Los recursos netos provenientes de la Emisión que reciba el Fideicomiso serán utilizados para llevar a cabo potenciales expansiones de los inmuebles del Portafolio Inicial, incluyendo los inmuebles del Portafolio en Operación, pagar deuda existente asociada con el Portafolio Inicial, para cubrir gastos relacionados con la formación del Portafolio Inicial, para el desarrollo de los inmuebles del Portafolio Inicial, para cubrir los gastos relacionados con la oferta, entre otros, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Los CBFIs de Tesorería se utilizarán para el pago por la aportación y/o adquisición de ciertos Bienes Inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, mismos cuya entrega y liberación deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, en los términos de lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2016, y lo dispuesto por el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

1.8. Criterios de Elegibilidad.

A efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, de conformidad con el Anexo E del Fideicomiso, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad siguientes, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

a. Ser inmuebles o proyectos de desarrollo destinados al arrendamiento.

b. Estar localizados dentro del territorio nacional.

c. Ser inmuebles o proyectos de desarrollo premier, pertenecientes primordialmente a los subsectores de oficinas, centros comerciales y proyectos de usos mixtos.

d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fideicomiso.

e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.

f. Que tenga un proyecto viable para su desarrollo o remodelación.

g. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición; y

h. que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.

Cuando se trate de Inversiones en Bienes Inmuebles en las cuales algún Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad del Bien Inmueble en que se pretenda invertir, la inversión sólo podrá efectuarse sí es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuenta con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados o adicionados por acuerdo del Comité Técnico contando con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes.

A. Procedimiento. Las Inversiones en Bienes Inmuebles se realizarán conforme a lo siguiente:

(i) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico. Todas las Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, serán instruidas por el Comité Técnico al Fiduciario. Si a pesar de ser válidamente adoptadas las decisiones del Comité Técnico, las mismas no cuentan con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, dicha situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV, sin que afecte la validez de la resolución.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Inversiones en Bienes Inmuebles se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los incisos (ii) y (iii) siguientes.

(ii) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico con mayoría calificada. Siempre y cuando se trate de **(x)** Inversiones en Bienes Inmuebles en las cuales algún Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad del Bien Inmueble que se pretenda invertir; **(y)** co-inversiones; o **(z)** inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Valor Promedio, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la inversión sólo podrá efectuarse sí es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuenta con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

(iii) Adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores. Siempre y cuando se trate de inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Valor Promedio, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Asamblea de

Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar dichas inversiones y adquisiciones.

B. Exclusividad. Siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: **(i)** los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir Bienes Inmuebles en desarrollo, redesarrollo o ya desarrollados, que en su opinión cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; **(ii)** sujeto a lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble en desarrollo, redesarrollo o ya desarrollado que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble. Esta notificación deberá efectuarse dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y **(iii)** sujeto a lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de ofrecer en venta al Fideicomiso, mediante la notificación al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier Bien Inmueble en desarrollo, redesarrollo o ya desarrollado, del que, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad, el cual, al momento de su adquisición por parte de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes no hubiese cumplido con los Criterios de Elegibilidad, siempre y cuando en un futuro dicho Bien Inmueble satisfaga los Criterios de Elegibilidad y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tengan la intención de enajenar el mismo. En el entendido de que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes estarán obligados a ofrecer, de conformidad con el presente inciso (iii), el Bien Inmueble respectivo a valor de avalúo efectuado por un experto independiente.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los Convenios de Adhesión que celebren.

El Comité Técnico deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate o declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, de enajenar y/o desarrollar el Bien Inmueble de que se trate, directa o indirectamente, por si mismos o en conjunto con otros terceros, sujeto a lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso.

En el supuesto de que el Comité Técnico resuelva que el Fideicomiso adquiera el Bien Inmueble, el Fideicomiso deberá rembolsar todos los gastos incurridos al respecto por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, previa instrucción de dicho Comité Técnico, en el entendido que el Comité Técnico estará obligado a instruir al Fiduciario, para que el

Fiduciario reembolse todos y cada uno de los gastos incurridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

En el supuesto de que: **(a)** el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición de un Bien Inmueble en desarrollo o redesarrollo una vez que éste haya sido ofrecido al Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el inciso (i) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lleven a cabo la adquisición del mismo, éstos estarán obligados a notificar al Comité Técnico conforme a lo dispuesto en el inciso (ii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble posteriormente, una vez desarrollado o redesarrollado el mismo, siempre y cuando éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad; **(b)** el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición del Bien Inmueble ya desarrollado que cumpla con los Criterios de Elegibilidad una vez que éste haya sido ofrecido al Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el inciso (i) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lleven a cabo la adquisición del mismo, éstos no tendrán obligación alguna de notificar al Comité Técnico conforme a lo dispuesto en el inciso (ii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble posteriormente; **(c)** el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición de un Bien Inmueble en desarrollo o redesarrollo una vez que éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con lo dispuesto en el inciso (iii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes mantendrán la obligación de notificar al Comité Técnico cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble posteriormente conforme a lo dispuesto en el inciso (ii) del primer párrafo la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, una vez que dicho Bien Inmueble haya sido desarrollado o re desarrollado por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y siempre y cuando éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad; y **(d)** el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición de un Bien Inmueble ya desarrollado una vez que éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con lo dispuesto en el inciso (iii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes no tendrán obligación alguna de notificar al Comité Técnico cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble conforme a lo dispuesto en el inciso (ii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso.

C. Co-inversión. El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Bienes Inmuebles, en las condiciones que considere más conveniente.

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

1.9. Ausencia de Obligación de Pagar Principal e Intereses

Los Rendimientos de los CBFIs son contingentes e inciertos. Conforme al presente Título, el Fiduciario no tiene la obligación de llevar a cabo pagos de principal ni de intereses.

Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en el presente Título, por lo anterior, aceptan de manera expresa que: **(i)** no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme al Fideicomiso; **(ii)** el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y **(iii)** los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, de los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la Aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará, lo que suceda primero entre, **(i)** el momento de la venta de uno o varios de los CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o **(ii)** en el momento en que el Fideicomiso enajene el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

1.10. Distribuciones y Distribuciones de Efectivo

Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario que efectúe el pago de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean superiores al mínimo de 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio.

Distribuciones de Efectivo: Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso.

Ejercicio Fiscal. El ejercicio fiscal del Fideicomiso correrá del primero de enero al 31 de diciembre de cada año, salvo por el primer ejercicio fiscal, el cual correrá de la fecha de celebración del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2013.

Entrega de Distribuciones y Distribuciones de Efectivo. Las entregas de Distribuciones y Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor por medio de transferencia electrónica a través de Indeval.

Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico, en el entendido de que si al término del primer ejercicio fiscal el Comité Técnico no ha determinado una nueva política de distribución, se entenderá que la política de distribución aplicable al ejercicio fiscal anterior seguirá vigente.

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

(i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;

(ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución y/o Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;

(iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo

a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Los CBFIs no generan para el Fiduciario, frente a los Tenedores, una obligación de pago de principal ni de intereses. No obstante lo anterior, los CBFIs darán a los Tenedores el derecho de recibir, en estricto apego a lo dispuesto en el Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, las Distribuciones de Efectivo, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

El Fiduciario deberá informar de las entregas de Distribuciones y/o Distribuciones de Efectivo por escrito a Indeval (o a través de los medios que esta determine) con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se realizará la entrega de recursos a los Tenedores, señalándose en el aviso por lo menos el monto y la fecha de la Distribución y/o Distribución de Efectivo.

1.11. Intereses Moratorios; Penalidades; Exclusión de Tenedores en las Ganancias o Pérdidas

Los CBFIs no generan penalidades ni intereses de ninguna clase, ya sean ordinarios o moratorios. Por lo tanto, el presente Título no tiene cupones adheridos para el pago de intereses o amortizaciones parciales.

No producirá efecto legal alguno la exclusión de uno o más Tenedores en la participación individual que les corresponda, de las ganancias o pérdidas asociadas a las inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Cualesquiera Distribuciones, en su caso, se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto en la sección 1.10 del presente Título.

1.12. Plazo de Vigencia del Fideicomiso

El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá **(i)** por solicitud de los Fideicomitentes Adherentes, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la primer Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de celebración de los Convenios de Adhesión correspondientes; **(ii)** por sentencia judicial ejecutoriada que así lo determine; **(iii)** por término legal; y **(iv)** de conformidad con lo previsto en el apartado Tercero del presente Título, por acuerdo en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

1.13. Plazo de Vigencia de la Emisión

Los CBFIs tendrán el mismo plazo de vigencia que el Fideicomiso. En caso de extinción del Fideicomiso, se procederá conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos señalados en el primer párrafo del numeral 1.12 anterior, el proceso de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso se deberá efectuar conforme a lo establecido en las secciones 23.3, 23.4 y 23.5 del Fideicomiso.

Al término de la vigencia del Fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Tercera del Fideicomiso, se procederá a la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, por lo que el Comité Técnico designará a un Liquidador, el cual deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

En caso de terminación del Fideicomiso, o en caso de que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación de CBFIs recomprados conforme a lo establecido en el Fideicomiso, éste último deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval respecto de dicha situación, así mismo, deberá dar aviso por escrito con por lo menos con 6 (seis) días hábiles de anticipación respecto de la realización de la última distribución que será entregada a los Tenedores contra entrega del presente Título.

1.14. Fuente de Pago de los CBFIs

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y bajo los CBFIs serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Fideicomitente Adherente, ni el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Fideicomitente Adherente, del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.

1.15. Obligaciones del Fiduciario

Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del Fideicomiso y con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;

c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;

d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que los Tenedores puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

f. De conformidad y con base en la información que le sea entregada por el Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal, cumplir con las obligaciones a su cargo en términos de la LIVA, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa las presentaciones de devolución de IVA correspondientes, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta del Fideicomiso;

g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;

h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate.

j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al Fideicomiso Fibra Danhos como **Anexo G**, el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado 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 respetivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

k. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;

l. 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 que pueda entregarse conforme a la ley;

m. 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 y siempre que sea determinada por autoridad competente;

n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y

o. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida.

p. En las instrucciones relacionadas con transferencias de fondos, las Partes están de acuerdo que dichas instrucciones deberán ser recibidas por el Fiduciario, por lo menos con 24 (veinticuatro) horas de anticipación a la fecha de pago correspondiente, para que éstas puedan ser procesadas.

q. El Fiduciario elaborará y remitirá de forma mensual al Comité Técnico y al Administrador, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, los estados de cuenta que reflejen el valor registrado del Patrimonio del Fideicomiso y los movimientos realizados en el Fideicomiso durante el periodo correspondiente.

Una vez recibidos los estados de cuenta conforme al párrafo anterior, el Administrador y el Comité Técnico tendrán un término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la recepción 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.

El Fiduciario no será responsable en caso de que el Comité Técnico y/o el Administrador no reciban los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. En cualquier caso, el término de 15 (quince) días señalado en el párrafo anterior, empezará a correr a partir de la fecha de recepción de los estados de cuenta respectivos.

Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos por el Fiduciario y contendrá la información que determinada por el Fiduciario de conformidad con sus políticas institucionales.

En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales incluyendo la información que indique el valor del Patrimonio (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, los cuales 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 la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso o a cualquier otro que dichas partes notifiquen al Fiduciario por escrito firmado por representante legal de cada una de ellas.

1.16. <u>Garantías</u>

Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.

1.17. <u>Forma y Lugar de Pago de los CBFIs</u>

El Fiduciario llevará a cabo el pago de las Distribuciones y las Distribuciones en Efectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance a través de y en el domicilio de Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, mediante transferencia de fondos.

1.18. Co-inversión

El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Bienes Inmuebles, en las condiciones que considere más convenientes.

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

1.19. Posibles Adquirentes

Los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente o lo permita.

SEGUNDO. Funciones del Representante Común

Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en el Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;

c. Verificar la constitución del Fideicomiso;

d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso y que los activos que formen parte del mismo se encuentren debidamente asegurados;

e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;

f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;

g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;

h. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs y el Fideicomiso así lo requieran, y ejecutar sus decisiones;

i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;

j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;

k. Notificar los avisos de entrega de Distribuciones y de Distribuciones de Efectivo al Fiduciario, con cuando menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación, para que éste último a su vez pueda informar por escrito al Indeval (o a través de los medios que esta determine), asimismo, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el EMISNET y STIV-2, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Administrador le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución y/o Distribución de Efectivo.

En caso de que los sistemas de notificación e información al Indeval, CNBV y BMV, incluyendo el EMISNET y STIV-2, respecto de estas últimas dos permitan al Representante Común hacer la notificación descrita en el párrafo anterior, bastará que el Comité Técnico le instruya por escrito para que el Representante Común asuma la obligación de realizar la misma en lugar del Fiduciario en los términos antes descritos;

l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;

m. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

n. Solicitar del Fiduciario, del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento por escrito de información y documentación correspondiente;

o. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación.

p. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título;

q. Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo;

r. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o a la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

s. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso; y

t. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

u. El Representante Común está obligado a actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones de verificación al Fiduciario, al Administrador, así como a cualquier otra persona conforme a los términos establecidos en los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso, con el propósito de cumplir con la obligación establecida en el inciso f. anterior, cuando el Representante Común lo estime conveniente, en el entendido que dichas visitas o revisiones de verificación podrán realizarse una vez cada año o con una periodicidad mayor, en casos de emergencia debidamente justificados.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido de que únicamente podrán designar como representante sustituto a casas de bolsa o instituciones de crédito y dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

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

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 Auditor Externo, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

TERCERO. <u>Funciones de la Asamblea de Tenedores</u>

Los Tenedores de los CBFIs podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito en el presente apartado Tercero.

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:

(i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC aplicables a las Asambleas de Obligacionistas, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común 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.

(iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su solicitud los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria. En el entendido que, el lugar y hora para la celebración de la Asamblea de Tenedores a ser designado por los Tenedores conforme al Fideicomiso, será un lugar dentro de la Ciudad de México y en un Día Hábil.

(iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho a que la Asamblea de Tenedores se aplace por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Este derecho no podrá ejercitarse sino una sola vez para el mismo asunto.

(v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) días de anticipación por lo menos a la fecha en que la asamblea 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.

(vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen, por lo menos, la mitad más uno de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo tratándose de los casos previstos en los incisos (viii) y (ix) siguientes o por el Fideicomiso.

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 previstos por el Fideicomiso.

(vii) En caso de que: **(i)** durante la vigencia inicial del Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación, o una vez renovado cualquiera de dichos contratos al terminar su vigencia inicial, se pretenda aumentar la Comisión por Asesoría, la Comisión por

Administración y/o la Comisión por Representación; o **(ii)** en cualquier momento, se pretendan aumentar los esquemas de compensación establecidos a favor de los miembros del Comité Técnico o cualquier otro tercero, en ambos casos se deberá resolver por aprobación de la Asamblea de Tenedores, previa convocatoria a la misma con por lo menos 30 (treinta) días naturales de anticipación. La Asamblea de Tenedores que se reúna para, ya sea, discutir un aumento en la Comisión por Asesoría, la Comisión por Administración y/o la Comisión por Representación, o bien un aumento en los esquemas de compensación establecidos a favor de los miembros del Comité Técnico o cualquier otro tercero, según corresponda, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados sin incluir, en el supuesto de que se discuta un aumento conforme a lo dispuesto en el inciso (i) anterior durante la vigencia inicial del Contrato de Administración, Servicios de Representación o Asesoría en Planeación, a aquellos Tenedores que, directa o indirectamente, sean socios y/o accionistas del Asesor o de la Empresa de Servicios de Representación, respectivamente. La resolución respectiva será válida cuando sea adoptada por la mayoría de los Tenedores presentes, excluyendo el voto de aquellos Tenedores que, directa o indirectamente, sean socios y/o accionistas del Asesor o de la Empresa de Servicios de Representación o que tengan un conflicto de interés.

(viii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en cualquier convocatoria, 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 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean aprobadas, por lo menos, por la mitad más uno de los Tenedores presentes.

(ix) Todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores, excepto: **(i)** **(a)** en los casos referidos en la Cláusula Trigésima, sección 30.1 del Fideicomiso; **(b)** la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución; **(c)** la terminación anticipada del Fideicomiso, **(d)** la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, **(e)** el desliste de los CBFIs; y **(f)** la cancelación de la inscripción en el RNV; en los cuales se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; **(ii)** en el caso de la destitución del Administrador, conforme a lo dispuesto en la Sección 10.8 del Fideicomiso, en cuyo caso se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación; y (iii) en los casos señalados en el inciso (viii) anterior.

(x) Salvo por los casos previstos en los incisos (viii) y (ix) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.

(xi) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indéval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida el intermediario financiero o la casa de bolsa 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 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 firmada

ante dos testigos.

(xii) 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 de depósito expedidas por Indeval, 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 de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, 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.

(xiii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.

(xiv) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.

(xv) 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 tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

(xvi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores siempre que se cumplan los siguientes requisitos: **(a)** que la demanda se presente dentro de los quince días siguientes a la fecha de clausura de la Asamblea de Tenedores; **(b)** que los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución; y **(c)** que la demanda señale la cláusula del Fideicomiso o el precepto legal infringido y el concepto de violación.

(xvii) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.

(xviii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iii) de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

(xix) Salvo por lo dispuesto en la Cláusula Novena, Sección 9.1.24, inciso (i) del Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores deberá de reunirse para aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.

De conformidad con la Cláusula Novena, Sección 9.1.24, inciso (xxiii) del Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá facultar al Comité Técnico para que resuelva sobre

los términos de la Colocación y oferta de CBFIs entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.

(xx) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, en el entendido que a partir del primer ejercicio fiscal del Fideicomiso, hasta en tanto no sea aprobada una política de apalancamiento distinta por la Asamblea de Tenedores, el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente:

(a) Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso: **(i)** los financiamientos (entiéndase, créditos de cualquier especie) no podrán exceder el 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos medidos al cierre del último trimestre reportado (el "**Límite de Apalancamiento**"); **(ii)** para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; y **(iii)** el Comité Técnico deberá acordar por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue.

En caso de exceder el Límite de Apalancamiento **(i)** no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al Límite de Apalancamiento establecido anteriormente, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico; y **(ii)** el Administrador deberá formular un plan correctivo (el "**Plan Correctivo de Límite de Apalancamiento**") para ser presentado a la Asamblea de Tenedores informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el Límite de Apalancamiento, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que se alcance el Límite de Apalancamiento. Lo anterior, en el entendido que, el resultado de las operaciones de refinanciamiento a que se refiere el inciso (i) anterior, no podrán resultar en un aumento del endeudamiento registrado antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

En caso de que los financiamientos se destinen a la adquisición de valores inscritos en el RNV, dichas inversiones deberán de realizarse exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable que sean autorizadas para las Fibras.

(b) Índice de Cobertura de Servicio de Deuda.

En caso en que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá de cumplir con un índice de cobertura de servicio de deuda (el "**Índice de Cobertura de Deuda**"), al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en el Anexo M del Fideicomiso y no podrá ser menor a 1.0 (uno).

En caso de que en cualquier momento se deje de cumplir con el mínimo requerido establecido por el Índice de Cobertura de Deuda **(i)** no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al Índice de Cobertura de Deuda establecido anteriormente, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico; y **(ii)** el Administrador deberá

formular un plan correctivo (el "**Plan Correctivo de Índice de Cobertura de Deuda**") para ser presentado a la Asamblea de Tenedores informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el mínimo establecido por el Índice de Cobertura de Deuda, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que se alcance el Índice de Cobertura de Deuda. Lo anterior, en el entendido que, dichas operaciones de refinanciamiento no podrán resultar en un decremento del Índice de Cobertura de Deuda antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

(xxi) La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad, según lo estime conveniente, de determinar nuevas políticas de apalancamiento, las cuales, en todo momento se deberán sujetar a los límites máximos de apalancamiento establecidos en las disposiciones aplicables.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Vigésima Novena del Fideicomiso.

CUARTO. Definiciones

Según se utilizan en el presente Título, los siguientes términos tendrán el siguiente significado:

Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados 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 presente apartado Cuarto y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable, los Tenedores reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

1. Administrador: significa aquella sociedad civil que será controlada por el Fiduciario como socio de al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración y cuyo objeto social sea la administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso y de sus Bienes Inmuebles y Propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario, así como cualquier otra sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso.

2. Anexos: significa uno o más de los anexos del Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.

3. Aportación de Bienes Inmuebles: significan los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que aporten los Fideicomitentes Adherentes al Patrimonio del Fideicomiso.

4. Aportación Inicial: significa la aportación que se integra con los recursos provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la sección 2.2 de la Cláusula Segunda del Fideicomiso.

5. Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.

6. Asesor: significa aquélla sociedad cuyo objeto social principal sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación.

7. Asesor Contable: significa, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contables derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de reconocido prestigio en México.

8. Asesor Fiscal: significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de reconocido prestigio en México.

9. Auditor Externo: significa el auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.

10. Bienes Inmuebles: significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos que generen Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación.

11. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, los cuales **(a)** se relacionan en el documento que se agrega como **Anexo A** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo, y **(b)** sean adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo, previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

12. Bienes Inmuebles Aportados: significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el **Anexo B** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.

13. Bienes Inmuebles Aportados Adicionales: significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo,

de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que podrán ser aportados en el futuro por los Propietarios Adicionales, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.

14. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

15. CCE: significa el Consejo Coordinador Empresarial.

16. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a que se refiere al artículo 63 Bis 1, fracción II de la LMV, a ser emitidos por el Fiduciario en relación con la Emisión, de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales.

17. CFF: significa el Código Fiscal de la Federación.

18. Circular Única de Emisoras: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas sean reformadas de tiempo en tiempo.

19. Circular 1/2005: significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma sea reformada de tiempo en tiempo.

20. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del Fideicomiso.

21. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

22. Código de Mejores Prácticas: significa el Código de Mejores Prácticas Corporativas emitido por el CCE.

23. Colocación: significa **(i)** la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión por medio de oferta pública a través de la BMV, con intervención del Intermediario Colocador, y **(ii)** en su caso, la colocación en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a la Emisión.

24. Comisión por Administración: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.6 del Fideicomiso.

25. Comisión por Asesoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.14 del Fideicomiso.

26. Comisión por Representación: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.11 del Fideicomiso.

27. Comité Técnico: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.

28. Comité de Auditoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.

29. Comité de Nominaciones: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.

30. Comité de Prácticas: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.

31. Conducta de Destitución: significa: **(i)** respecto de cualquier funcionario de primer y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o **(ii)** el concurso mercantil respecto del Asesor, Administrador y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (i) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la Conducta de Destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

32. Constancia de Rembolso: significa el documento que, previa solicitud del Tenedor de que se trate, expedirá el Fiduciario dirigido a dicho Tenedor en los casos en que se pague algún Rembolso de Capital de acuerdo a la solicitud de cada Tenedor a través del Representante Común.

33. Contaminantes: significa **(i)** cualquier sustancia sólida, líquida o gaseosa, sonido, vibración, calor, olor, radiación, materia orgánica o inorgánica, animada o inanimada, o cualquier combinación de los conceptos que anteceden y/o **(ii)** cualquier combustible, incluyendo, sin limitar, petróleo o productos derivados de petróleo, petróleo crudo, gas líquido o natural, gas natural licuado, combustible sintético o una combinación de cualquiera de dichos elementos, sea considerada o determinada peligrosa, tóxica, contaminante, o bien una sustancia nociva, o un contaminante o fuente de contaminación conforme a la Legislación Aplicable.

34. Contrato: tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.

35. Contrato de Administración: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones automáticas por periodos de diez años.

36. Contratos de Arrendamiento: significa todos aquellos contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos, incluyendo aquellos contratos accesorios o futuros derivados de dichos contratos y cualquier convenio modificatorio a los mismos), que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa más no

limitativa, cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados con el Administrador en relación con la operación que éste lleve a cabo de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) mismos que, en lo que respecta a los Bienes Inmuebles Aportados, se relacionan en el **Anexo C** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.

37. Contrato de Asesoría en Planeación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Asesor conforme a las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones automáticas por periodos de diez años.

38. Contratos de Comercialización: significan todos aquellos convenios o contratos celebrados entre el Administrador y Danhos, S.A. de C.V., cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias y/o cualquier tercero, previa instrucción del Comité Técnico, para la promoción, mercadotecnia, comercialización y cualesquier otras actividades con el fin de promover el arrendamiento y/o venta de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

39. Contratos de Construcción: significan todos aquellos convenios o contratos celebrados entre el Administrador y Danhos, S.A. de C.V., cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias y/o cualquier tercero, previa instrucción del Comité Técnico, para la construcción y en general el desarrollo de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

40. Contrato de Servicios de Representación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme a las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con la Empresa de Servicios de Representación, a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones automáticas por periodos de diez años.

41. Contrato de Colocación: significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador respecto de la oferta y colocación de los CBFIs por medio de una oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.

42. Contratos de Operación: significan todos aquellos contratos de operación, contratos de administración, los contratos de prestación de servicios y cualesquier convenios y contratos celebrados para la operación de hoteles, bodegas y naves industriales, presentes o futuros, sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, mismos que, en lo que respecta a los Bienes Inmuebles Aportados, se relacionan en el **Anexo D** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.

43. Convenio de Adhesión: significa el convenio que conforme a las instrucciones del Comité Técnico celebren los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, con el Fiduciario, mediante el cual los Propietarios y/o los Propietarios Adicionales, aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda a cada uno de ellos, los Propietarios y, en su caso, los Propietarios

Adicionales se adherirán al Fideicomiso y adquirirán en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.

44. Convenio Modificatorio: tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.

45. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo E** a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, a propuesta del Administrador.

46. Cuenta Concentradora: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.1 del Fideicomiso.

47. Cuenta de Derechos de Operación: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.15 del Fideicomiso.

48. Cuenta de Servicios: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.14 del Fideicomiso.

49. Cuenta de Distribuciones de Efectivo: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.12 del Fideicomiso.

50. Cuenta de Gastos de Operación: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.11 del Fideicomiso.

51. Cuenta de Rentas: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.13 del Fideicomiso.

52. Cuenta General: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso.

53. Cuentas: significa conjuntamente la Cuenta Concentradora, la Cuenta General, la Cuenta de Gastos de Operación, la Cuenta de Rentas, la Cuenta de Servicios, la Cuenta de Distribuciones de Efectivo, la Cuenta de Derechos de Operación, el Fondo de Gastos de Emisión, el Fondo de Impuestos por Inversión, el Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles, el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Contribuciones Fiscales, el Fondo de Rembolso de Capital, el Fondo de Remanentes y las demás cuentas que sean abiertas a nombre del Fideicomiso y mantenidas por el Fiduciario conforme al Fideicomiso.

54. Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.

55. Derechos de Operación: significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos de cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Operación.

56. Derecho de Reversión: significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes

Inmuebles Aportados Adicionales, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de **(i)** enajenación de los mismos por el Fiduciario, o **(ii)** por extinción del Fideicomiso.

57. Desinversión: tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.

58. Día: significa con mayúscula o con minúscula, día natural.

59. Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

60. Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles, que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico, los cuales serán equivalentes a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso;en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución superior a dicho 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

61. Distribución de Efectivo: significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso.

62. Documentos de Emisión: significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la primera Emisión y en su caso, los documentos, convenios y acuerdos necesarios a efecto de realizar una Colocación en el extranjero y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones.

63. Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

64. Empresa de Servicios de Representación: significa aquella sociedad cuyo objeto social principal sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Representación.

65. Eventos Relevantes: tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.

66. EMISNET: significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

67. Familia Daniel: significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga y José Daniel Kabbaz Chiver.

68. Familia Moussali: significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.

69. Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.

70. Fecha de Distribución y/o Distribución de Efectivo: significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el Fideicomiso.

71. Fibras: significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR.

72. Fideicomisarios en Primer Lugar: significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.

73. Fideicomisarios en Segundo Lugar: significa los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales.

74. Fideicomisario en Tercer Lugar: significa el Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.

75. Fideicomiso: tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.

76. Fideicomiso de Control: significa el contrato de fideicomiso a ser celebrado por los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, a cuyo patrimonio los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, aportarán todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda, al Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la facultad de determinar, de manera exclusiva, aquéllos Propietarios y, en su caso, Propietarios Adicionales, que formarán parte del Fideicomiso de Control.

77. Fideicomitente: significa Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.

78. Fideicomitente Adherente: significa cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso Fibra Danos y en el Convenio de Adhesión respectivo.

79. Fideicomitente Adherente Relevante: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Daniel, la Familia Moussali, así como Esther Monique Guindi Hemsami, en la medida en que, directa o indirectamente, cada una de esas personas en lo individual o conjuntamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.

80. Fiduciario o Emisor: significa Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.

81. Fondo de Contribuciones Fiscales: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.8 del Fideicomiso.

82. Fondo de Gastos de Emisión: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.2 del Fideicomiso.

83. Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.6 del Fideicomiso.

84. Fondo de Impuestos por Inversión: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.3 del Fideicomiso.

85. Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.4 del Fideicomiso.

86. Fondo de Mantenimiento: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.7 del Fideicomiso.

87. Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros: significa los Fondos de Pensiones y Jubilaciones residentes en el extranjero a que se refiere el artículo 153 de la LISR y que cumplen con los requisitos establecidos en dicho artículo.

88. Fondo de Rembolso de Capital: significa el registro que debe llevar el Fiduciario por los Rembolsos de Capital pagados a los Tenedores, en los términos del artículo 188 de la LISR y de conformidad con la Cláusula Décima Segunda, sección 12.9 del Fideicomiso.

89. Fondo de Remanentes: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.10 del Fideicomiso.

90. Gastos de Emisión: significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.

91. Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo F**.

92. Gastos de Operación: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador.

93. Indeval: significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

94. Índice de Cobertura de Deuda: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.

95. Ingresos por Arrendamiento: significa los ingresos obtenidos o relacionados por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Arrendamiento, conforme las disposiciones legales aplicables.

96. Ingresos por Servicios: significa ingresos de cualquier tipo obtenidos por, de manera enunciativa más no limitativa, eventos, mantenimiento, traspasos, servicios de recolección de basura, de agua, de electricidad y cualesquier otros servicios prestados a los Bienes Inmuebles, excluyendo los Ingresos por Arrendamiento.

97. Intermediario Colocador: significa aquella casa de bolsa a ser nombrada por el Comité Técnico, o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico.

98. Intermediario Financiero: significa la casa de bolsa a través de la cual se mantenga el depósito de los CBFIs en el Indeval.

99. Inversiones en Bienes Inmuebles: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.

100. Inversión Mínima del Patrimonio: significa la inversión en Bienes Inmuebles sujetos a un Contrato de Arrendamiento con el que debe cumplir el Fideicomiso y que debe ser al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice cualquier Colocación de conformidad con la Regla I.3.20.3.2 o la que resulte aplicable de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2014.

101. Inversiones Permitidas: significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras.

102. ISR: significa el impuesto previsto por la LISR.

103. ISR Diferido: significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, de los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR, mencionando de manera enunciativa más no limitativa el supuesto contemplado en la fracción XIV de dicho artículo en caso de que se rente el Bien Inmueble Aportado al Fideicomitente Adherente respectivo inmediatamente después de su aportación al Patrimonio del Fideicomiso.

104. IVA: significa el impuesto previsto por la LIVA.

105. Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal (incluyendo, sin limitar, de carácter ambiental) vigentes en México el día en que se lleva a cabo cada Emisión y durante la vigencia del Fideicomiso.

106. LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

107. LIC: significa la Ley de Instituciones de Crédito.

108. Límite de Apalancamiento: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

109. Liquidador: tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.

110. LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado.

111. LISR: significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

112. LMV: significa la Ley del Mercado de Valores.

113. LTV: significa la razón financiera calculada de conformidad con la metodología establecida en el Anexo M del Contrato de Fideicomiso.

114. México: significa los Estados Unidos Mexicanos.

115. Miembro Independiente: significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la LMV y cuya independencia deberá de calificarse

respecto del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Administrador y El Fiduciario.

116. Operaciones: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección 24.1 del Fideicomiso.

117. Partes: significa conjuntamente el Fideicomitente, el Fiduciario y, en su caso, el Representante Común, los Fideicomitentes Adherentes y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

118. Patrimonio del Fideicomiso: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.

119. Pérdida Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son menores que las segundas.

120. Personas Indemnizadas: tiene el significado atribuido a dicho término en la Cláusula Vigésima, Sección 20.14 del Fideicomiso.

121. Personas Relacionadas: tiene el significado atribuido a dicho término en el Artículo 2, Fracción XIX de la LMV.

122. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.

123. Pesos: significa la moneda de curso legal en México.

124. Plan Correctivo de Índice de Cobertura de Deuda: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.

125. Plan Correctivo de Límite de Apalancamiento: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a).

126. Portafolio en Desarrollo: tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Prospecto.

127. Portafolio en Operación: tiene el significado atribuido a dicho término en el Prospecto.

128. Portafolio Inicial: tiene el significado atribuido a dicho término en el Prospecto.

129. Precio de Reversión: significa el precio que será recibido por el Fiduciario en caso de que algún Fideicomitente Adherente ejercite su Derecho de Reversión respecto de cualquier Bien Inmueble Aportado o Bien Inmueble Aportado Adicional aportado al Fideicomiso por dicho Fideicomitente Adherente, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico y las disposiciones del Fideicomiso.

130. Propiedades: significa las construcciones y amenidades construidas en los Bienes Inmuebles Adquiridos, en los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, en los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, destinadas a operar como **(a)** centros comerciales compuestos de locales comerciales, **(b)** oficinas, **(c)** departamentos para la vivienda, **(d)** hoteles, **(e)** bodegas y **(f)** naves industriales.

131. Propietarios: significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4.

132. Propietarios Adicionales: significa los Fideicomitentes Adherentes que, en su caso, aporten al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.5.

133. Prospecto: significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

134. Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes.

135. Rembolso de Capital: significa las cantidades entregadas a los Tenedores de los Certificados en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188, fracción XI, sexto párrafo de la LISR.

136. Reglamento Interior de la BMV: significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

137. Reporte Anual del Auditor: significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima, sección 17.2 del Fideicomiso.

138. Reporte de Cobranza: significa el reporte que deberá de elaborar el Administrador, dentro de los primeros 15 (quince) Días Hábiles posteriores a cada trimestre del año calendario, en el cual se hará la relación relativa a la cobranza a los ingresos obtenidos en el Fideicomiso con motivo de los derechos de cobro por concepto de arrendamiento en relación a los Bienes Inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos de la Cláusula Décima inciso 10.7 (v) del Fideicomiso.

139. Reporte Mensual del Fiduciario: significa el reporte que el Fiduciario deberá elaborar con la información preparada por el Administrador y presentar mensualmente, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, de conformidad con el Fideicomiso y en términos del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo G** o cualquier otro que en sustitución del mismo apruebe el Comité Técnico, de tiempo en tiempo, el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado **Anexo G**.

140. Representante Común: significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (*antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*), quien será el representante común de los Tenedores de los CBFIs o aquella institución del sistema financiero que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso.

141. RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

142. Resultado Fiscal: significa el resultado de restar a la utilidad fiscal de un ejercicio fiscal determinado, las pérdidas fiscales de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortizar.

143. Servicio de la Deuda: significa las cantidades necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento.

144. Servicios de Administración: significan los servicios que prestará el Administrador de conformidad con el Contrato de Administración.

145. Servicios de Asesoría en Planeación: significan los servicios que prestará el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación.

146. Servicios de Representación: significan los servicios que prestará la Empresa de Servicios de Representación de conformidad con el Contrato de Servicios de Representación.

147. Tenedores: significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.

148. Título: significa el documento o título que documenta la Emisión.

149. Utilidad Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas.

150. Utilidad Operativa: significa el resultado de sustraer a los ingresos generados por el Fideicomiso en su operación, los gastos operativos.

151. Valor: significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo 2° de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable.

152. Valor Promedio: significa el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha en que se lleve a cabo dicho cálculo.

QUINTO. Legislación Aplicable

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Título, así como para la resolución de cualquier controversia derivada del mismo, los Tenedores se someten a las leyes federales de México. Los Tenedores igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Título a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Los Tenedores renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

[CONTINÚA HOJA DE FIRMAS]

El presente título consta de 42 páginas y fue emitido originalmente el 9 de octubre de 2013, en la Ciudad de México, y depositado en Indeval en esa misma fecha.

El presente título fue canjeado con fecha 15 de octubre de 2014, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, en la cual se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs.

El presente título fue canjeado con fecha 15 de mayo de 2015, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, en la cual se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs.

El presente título fue canjeado con fecha 27 de diciembre de 2016, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 16 de marzo de 2016, en la cual se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs.

El presente título fue canjeado con fecha 31 de mayo de 2017, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 31 de enero de 2017, en la cual se acordó, entre otras cosas, la modificación de ciertos términos del Fideicomiso.

El presente título fue canjeado con fecha 24 de septiembre de 2018, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, en la cual se acordó, entre otras cosas, la cancelación de CBFIs que no fueran utilizados para el propósito de la emisión aprobada en esa misma Asamblea.

El presente título fue canjeado con fecha 26 de septiembre de 2019, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 y 5 de julio de 2019, respectivamente, en las cuales se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs y la cancelación de CBFIs.

El presente título fue canjeado con fecha 24 de mayo de 2022, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2020 y la determinación del Administrador de fecha 3 de septiembre de 2021, según la misma fue re emitida y ratificada en todos sus términos el 4 de septiembre de 2021, respectivamente, en las cuales se acordó, entre otras cosas, delegar al Administrador la facultad de determinar la cancelación de CBFIs recomprados por el Fideicomiso al amparo de su programa aprobado de Recompra.

El presente título fue canjeado con fecha 24 de febrero de 2023, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2022 y en la cual se acordó, entre otras cosas, la emisión de hasta 90,000,000 (noventa millones) de CBFIs adicionales, los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación.

El presente título es canjeado con fecha 18 de noviembre de 2026, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2026 y en la cual se acordó, entre otras cosas, la emisión de hasta 90,000,000 (noventa millones) de CBFIs adicionales, los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación.

EL FIDUCIARIO
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Emisor 17416-3

Por:_____
Nombre: Leonardo Dávila Gordillo
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:_____
Nombre: Nancy Jennifer Soto Reyes
Cargo: Delegado Fiduciario

Por medio de la presente firma, el suscrito actuando en nombre y representación del Representante Común, acepto dicho cargo y declaro haber comprobado la constitución y existencia del Fideicomiso, así como de las obligaciones y facultades que aquí se le confieren.

EL REPRESENTANTE COMÚN
Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
(causahabiente final de Albatros Transitoria, S.A. de C.V., sociedad escindida de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple)

Por: _____
Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____
Nombre: Alfredo Basurto Dorantes
Cargo: Delegado Fiduciario

NADER
HAYAUX
GOEBEL

T. +52 55 4170 3000
NHG.COM.MX

MÉXICO | LONDRES

Paseo de los Tamarindos
No. 400-B, Piso 7
Bosques de las Lomas
05120, CDMX, México

Ciudad de México, a 18 de noviembre de 2026

H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur No. 1971
Torre Norte, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn
C.P. 01020 Ciudad de México

Atención: Lic. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisiones Bursátiles

Estimados señores:

Hago referencia a **(1)** la emisión y colocación entre el público inversionista de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores (el "**RNV**") bajo el número 0181-1.81-2013-001 y con clave de pizarra DANHOS13 (los "**CBFIs**" o los "**Certificados Bursátiles**"), la cual fue autorizada por esta H. Comisión mediante Oficio No. 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013 y realizada por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "**Emisor**" o "**Fiduciario**"), en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo *(i)* fue modificado y re-expresado en su totalidad mediante cierto primer convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, *(ii)* modificado mediante cierto segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, *(iii)* modificado mediante cierto tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017, y *(iv)* modificado mediante cierto cuarto convenio modificatorio de fecha 15 de junio de 2020, el "**Fideicomiso**"), celebrado entre el Emisor, como fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "**Fideicomitente**"), y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (*como causahabiente final de Albatros Transitoria, S.A. de C.V. sociedad escindida de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria*), como representante común (el "**Representante Común**"); **(2)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2014-002, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014; **(3)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2015-003, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015; **(4)** la

actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2016-004, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016; **(5)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2017-005, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017; **(6)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2018-006, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018; **(7)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2019-007, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019; **(8)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2022-008, mediante Oficio No. 153/2861/2022 de fecha 13 de mayo de 2022; **(9)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2023-009, autorizado por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/4828/2023 de fecha 7 de febrero de 2023; y **(10)** la solicitud de actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV presentada a esa H. Comisión en fecha 12 de agosto de 2026, en relación con la emisión de hasta 90,000,000 (noventa millones) de CBFIs adicionales, según fue aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2026, y sus respectivos alcances (la "**Actualización**").

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en la presente opinión y que no se definan de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

Somos abogados externos del Fideicomitente y el Emisor en relación con la Actualización.

Al respecto, emitimos la presente opinión con fundamento en los artículos 75, último párrafo, y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la **"LMV"**); así como 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 (la "**Circular Única de Emisoras**").

1. Información y documentación

En relación con la presente opinión, he revisado documentos originales o copias certificadas, incluyendo en su caso versiones digitalizadas de dichos documentos originales o copias certificadas, de los siguientes documentos:

(a) Escritura pública número 14,218, de fecha 8 de julio del 1927, otorgada ante la fe del licenciado Felipe Arellano, notario público número 57 de la

Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 799, mediante la cual se constituyó el Fiduciario.

(b) Escritura pública número 64,473, de fecha 31 de agosto de 2011, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 65,126 con fecha 2 de septiembre de 2011, mediante la cual se protocolizó la Certificación emitida con motivo del Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 13 de abril de 2011, en la que se resolvió, entre otros asuntos, designar como delegado fiduciario al señor Octavio Osnaya Vázquez y, otorgarle como tal, para su ejercicio individual poderes generales para pleitos y cobranzas, y, para su ejercicio conjunto con cualesquier otro delegado fiduciario del Fiduciario con las mismas facultades, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

(c) Escritura pública número 70,558, de fecha 5 de mayo de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, misma que contiene la compulsa de los estatutos sociales del Fiduciario (los "**Estatutos Sociales**") vigentes del Fiduciario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 31740 con fecha 28 de mayo de 2014.

(d) Escritura pública número 72,648, de fecha 17 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 65,126 con fecha 3 de febrero de 2015, mediante la cual se protocolizó el Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 23 de julio de 2014, en la que se resolvió, entre otros asuntos, designar como delegados fiduciarios a los señores Ulises Reyes López, Perla Sánchez López, José Guillermo Sánchez García y Fabiola Alejandra Cinta Narváez y, otorgarles como tal, poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para ser ejercidos por ellos mancomunadamente con otro delegado fiduciario con las mismas facultades.

(e) Escritura pública número 73,789, de fecha 2 de junio de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil 65,126 con fecha 10 de junio de 2015, mediante la cual se protocolizó el Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 18 de febrero de 2015, en la que se resolvió, entre otros asuntos, designar como delegado fiduciario a Jaime Rogelio Ruiz Martínez y, otorgarle como tal, poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para ser ejercido por ella mancomunadamente con otro delegado fiduciario con las mismas facultades.

(f) Escritura pública número 76,266 de fecha 18 de marzo de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65,126 con fecha 11 de abril de 2016, mediante el cual se protocolizó el Acta de Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 9 de diciembre de 2015, en la que se resolvió, entre otros asuntos, designar a Sandra Carmona Acosta, Aurelio Sergio Torres Rodríguez, Patricia Regina Aguilar Velázquez y Nidya Odete Legaspi Ortiz como delegados fiduciarios del Fiduciario y el otorgamiento en favor de dichas personas de un poder general para pleitos y cobranzas para ser ejercido individualmente, y poderes para actos de administración, actos de dominio y para otorgar, suscribir, avalar y endosar títulos de crédito para ser ejercidos mancomunadamente con cualquier otro delegado fiduciario del Fiduciario.

(g) Escritura pública número 84,930 de fecha 9 de octubre de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65126* con fecha 23 de octubre de 2018, mediante la cual se protocolizó el Acta de Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario y el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a los mismos, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario para ser ejercidos de manera individual.

(h) Escritura pública número 87,162 de fecha 23 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 65,126 con fecha 28 de junio de 2019, mediante la cual se protocolizó el Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 27 de febrero de 2019, en la que se resolvió, entre otros asuntos, la designación de los señores Juan Carlos Montero López, Jhon Henry Rojano Hernández y Lorena Lizbeth Mauries, entre otros, como delegados fiduciarios del Fiduciario y el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a los mismos, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario para ser ejercidos mancomunadamente con cualquier otro de los delegados fiduciarios con las mismas facultades.

(i) Escritura pública número 93,016 de fecha 15 de abril de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil 65126 con fecha 28 de mayo de 2021, en la cual se hace constar la protocolización de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 9 de diciembre de 2020, en la cual se resolvió, entre otras cosas, el nombramiento de Claudia Huerta Romero, Judith Centeno Vargas, Marco Antonio Monroy Fonseca, Paul Ortega Carrasco y Jorge Humberto García Guzmán como delegados fiduciarios del Fiduciario.

(j) Escritura pública número 99,640 de fecha 26 de abril de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil 65126 con fecha 5 de julio 2023, en la cual se hace constar la protocolización de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 27 de julio de 2022, en la cual se resolvió, entre otras cosas, el nombramiento de María Guadalupe Badillo Segovia, Erika Ivonne Uribe Melchor, Adrina Medina Sánchez, Aida Ramos García, Nancy Jennifer Soto Reyes, Paulina Fajardo Gómez, Kathia Lizbeth Arriaga Osorio y Alejandra Solis Treviño como delegados fiduciarios del Fiduciario y el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a los mismos, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario para ser ejercidos mancomunadamente con cualquier otro de los delegados fiduciarios con las mismas facultades.

(k) Escritura pública número 108,543 de fecha 24 de noviembre de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil 65126 con fecha 2 de diciembre de 2025, en la cual se hace constar la protocolización de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 10 de septiembre de 2025, en la cual se resolvió, entre otras cosas, el nombramiento de Leonardo Dávila Gordillo y Jessica Gabriela Figueroa Rivera como delegados fiduciarios del Fiduciario y el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a los mismos, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario para ser ejercidos mancomunadamente con cualquier otro de los delegados fiduciarios con las mismas facultades.

(l) Escritura pública número 19,461, de fecha 5 de octubre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, notario público número 122 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 355867, mediante la cual se constituyó el Representante Común.

(m) Escritura pública número 23,967, de fecha 8 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, notario público número 122 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 355867, mediante la cual se cambió la denominación del Representante Común de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Multivalores Grupo Financiero a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

(n) Escritura pública número 49,911, de fecha 13 de marzo de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Teutli Otero, notario público número 161 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 355867, mediante la cual se hizo constar, entre otros actos, la fusión entre Negofidumex Administración, S.A., como fusionada, y el Representante Común como fusionante.

(o) Escritura pública número 101,074, de fecha 19 de diciembre de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Erik Namur Campesino, notario público

número 94 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 355867, mediante la cual se hizo constar la reforma y compulsa de los estatutos sociales del Representante Común.

(p) Escritura pública número 170,172, de fecha 2 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, notario público número 132 de la Ciudad de México, en la cual se hizo constar, entre otros, la fusión del Representante Común, como sociedad fusionante, con Albatros Transitoria, S.A. de C.V., como sociedad fusionada, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México con esa misma fecha bajo los folios mercantiles 355867 y 2025062505, respectivamente.

(q) Escritura pública número 170,249, de fecha 11 de septiembre de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, notario público número 132 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 355867 en fecha 12 de septiembre de 2025 en la cual se hizo constar la protocolización del acta de las resoluciones adoptadas por unanimidad de los accionistas del Representante Común de fecha 2 de septiembre de 2025, mediante las cuales se resolvió, entre otros asuntos, el nombramiento de Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruíz, Cristina Reus Medina, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Liliana Rendón Núñez de Álvarez, Alfredo Vargas Lapayre, Jorge Ramón Campos de la Fuente, Víctor Rivera Camacho, Sergio López Velázquez, Mario Alberto Campuzano Aguirre, María Cristina Sifuentes Leal, Aldo Aguirre Pérez Rendón, Alejandro Rodríguez Ardila, Jaime Gerardo Garduño Soto, Alma Angelina Jusaino Islas y Emmanuel Rivero, como apoderados de representación común con firma "A", y Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Javier Cortés Hernández, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escajadillo del Castillo, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, María Monserrat Uriarte Carlin, Adán Alejandro Salazar Sánchez, Sergio Guevara Sandoval, Pablo Herrera Lasso Jiménez, Nabor Mejía Robles, Ubaldo Chávez López, Oscar Sánchez Moreno, Rogelio Omar Galindo García, Jessica Gaona Andrade, Brenda Muñoz Miranda, Gerardo Glaccie Cravioto Rodríguez y Alfredo Munguía Trejo, como apoderados de representación común con firma "B", para ser ejercidos conjuntamente entre cualesquiera dos apoderados de representación común con firma "A" o uno de los apoderados de representación común con firma "A" conjuntamente con uno de los apoderados de representación común con firma "B".

(r) El acta (el "**Acta de Asamblea de Tenedores**") de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los CBFIs de fecha 27 de marzo de 2026 (la "**Asamblea de Tenedores**"), en la cual se resolvió, entre otras cosas, la aprobación de la emisión de hasta 90'000,000 (noventa millones) de CBFIs adicionales (los "**CBFIs Adicionales**"), los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación.

(s) El escrito de Solicitud presentado a esa H. Comisión de fecha 12 de agosto de 2026, a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores (STIV), suscrito por el Emisor, en el que se solicitó la Actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV y sus respectivos alcances.

(t) El título que documenta los CBFIs (el "**Nuevo Título**").

(u) El Fideicomiso.

2. Supuestos de la Opinión

Para emitir la presente opinión nos hemos basado en los documentos proporcionados por el Fiduciario y el Representante Común, mismos que asumimos han sido debidamente suscritos.

Asimismo, para emitir la presente opinión hemos asumido que **(a)** a la fecha de esta opinión, los estatutos sociales del Fiduciario y el Representante Común que tuvimos a la vista no han sufrido modificaciones; **(b)** a la fecha de esta opinión, los poderes otorgados por el Fiduciario y el Representante Común a favor de los apoderados mencionados anteriormente y que tuvimos a la vista no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna; **(c)** la certificación del escrutador que consta en el Acta de Asamblea de Tenedores y la toma de votación de las resoluciones contenidas en la misma es correcta y verdadera; y **(d)** el Nuevo Título que documente los CBFIs será suscrito, sustancialmente en los términos del proyecto que revisamos.

3. Opinión Legal

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones y consideraciones expresadas más adelante, somos de la opinión que:

(a) El Fiduciario es una Institución de Banca Múltiple, constituida y existente como una Sociedad Anónima en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles ("**LGMS**") y la Ley de Instituciones de Crédito ("**LIC**"), y

sus Estatutos Sociales la facultan para suscribir el Nuevo Título que documente los CBFIs.

(b) El Representante Común es una Institución de Banca Múltiple, constituida y existente como una Sociedad Anónima en los términos de la LGSM y la LIC, y sus estatutos sociales la facultan para ser designado como Representante Común, formar parte del Fideicomiso y para suscribir el Nuevo Título que documente los CBFIs.

(c) Los señores Ulises Reyes López, Fabiola Alejandra Cinta Narváez, Patricia Regina Aguilar Velázquez, Jaime Rogelio Ruiz Martínez, Marco Antonio Monroy Fonseca, Nancy Jennifer Soto Reyes, Lorena Olvera Trejo, Jessica Gabriela Figueroa Rivera, Leonardo Dávila Gordillo y Aurelio Sergio Torres Rodríguez cuentan con facultades suficientes para, en representación del Fiduciario, suscribir conjuntamente, entre dos apoderados, el Nuevo Título que documente los CBFIs.

(d) Los señores Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruíz, Cristina Reus Medina, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Liliana Rendón Núñez de Álvarez, Alfredo Vargas Lapayre, Jorge Ramón Campos de la Fuente, Víctor Rivera Camacho, Sergio López Velázquez, Mario Alberto Campuzano Aguirre, María Cristina Sifuentes Leal, Aldo Aguirre Pérez Rendón, Alejandro Rodríguez Ardila, Jaime Gerardo Garduño Soto, Alma Angelina Jusaino Islas y Emmanuel Rivero, como apoderados de representación común con firma "A", y Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Javier Cortés Hernández, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escajadillo del Castillo, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, María Monserrat Uriarte Carlin, Adán Alejandro Salazar Sánchez, Sergio Guevara Sandoval, Pablo Herrera Lasso Jiménez, Nabor Mejía Robles, Ubaldo Chávez López, Oscar Sánchez Moreno, Rogelio Omar Galindo García, Jessica Gaona Andrade, Brenda Muñoz Miranda, Gerardo Glaccie Cravioto Rodríguez y Alfredo Munguía Trejo, como apoderados de representación común con firma "B", exclusivamente en su calidad de apoderados de representación común del Representante Común, respectivamente, cuentan con facultades suficientes para, en representación del Representante Común, suscribir conjuntamente, entre dos apoderados con firma "A" o un apoderado firma "A" y un apoderado firma "B", el Nuevo Título que documenta los CBFIs.

(e) El Fideicomiso constituye un contrato válido y exigible para cada una de las partes del mismo de conformidad con sus términos.

(f) La Asamblea de Tenedores de los CBFIs de fecha 27 de marzo de 2026 fue instalada con el 80.44% (ochenta punto cuarenta y cuatro por ciento) de los CBFIs en circulación, los acuerdos adoptados en dicha Asamblea de Tenedores, materia de la Actualización, fueron aprobados por el 97.48% (noventa y siete punto cuarenta y ocho por ciento) de Tenedores de los CBFIs presentes en la Asamblea de Tenedores, por lo que dichos acuerdos son válidos, exigibles y las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores son vinculantes para los Tenedores de los CBFIs de conformidad con los términos vigentes del Fideicomiso al momento de la celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(g) El Nuevo Título que representa los CBFIs constituye obligaciones válidas del Emisor, exigibles en su contra únicamente por lo que respecta al Patrimonio del Fideicomiso, en términos del Fideicomiso y de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

4. Excepciones y Consideraciones

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones y consideraciones:

(a) La validez y exigibilidad del Acta de Asamblea de Tenedores, y del Nuevo Título están limitadas por la legislación en materia de concurso mercantil y por cualquier legislación similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general.

(b) A efecto de emitir la presente opinión no he obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitar, los folios mercantiles del Registro Público del Comercio correspondientes al Fiduciario o al Representante Común).

(c) Las obligaciones de hacer, diferentes al pago de dinero, y las obligaciones de no hacer, no son ejecutables en la persona del deudor; sin embargo, su incumplimiento puede dar lugar al pago de daños y perjuicios.

(d) La presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente y no asumimos obligación alguna de actualizarla o modificarla en el futuro.

H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores **a 18 de noviembre de 2026**

La presente opinión se emite únicamente en términos del artículo 87, fracción II de la LMV y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los CBFIs.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por: _____
Ana Paula Telleria R.
Socia, licenciada en Derecho con cédula profesional No. 6004207 responsable de la presente opinión legal

NADER
HAYAUX
GOEBEL

T. +52 55 4170 3000
NHG.COM.MX

MÉXICO | LONDRES

Paseo de los Tamarindos
No. 400-B, Piso 7
Bosques de las Lomas
05120, CDMX, México

Ciudad de México, a 18 de noviembre de 2026

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria
Bosques de Duraznos No. 75-PH
Bosques de las Lomas
11700, Ciudad de México, México

Asunto: Carta de Independencia conforme al artículo 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores

Estimados señores:

Hago referencia a **(1)** la emisión y colocación entre el público inversionista de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores (el "**RNV**") bajo el número 0181-1.81-2013-001 y con clave de pizarra DANHOS13 (los "**CBFIs**" o los "**Certificados Bursátiles**"), la cual fue autorizada por esta H. Comisión mediante Oficio No. 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013 y realizada por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "**Emisor**" o "**Fiduciario**"), en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo *(i)* fue modificado y re-expresado en su totalidad mediante cierto primer convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, *(ii)* modificado mediante cierto segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, *(iii)* modificado mediante cierto tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017, y *(iv)* modificado mediante cierto cuarto convenio modificatorio de fecha 15 de junio de 2020, el "**Fideicomiso**"), celebrado entre el Emisor, como fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "**Fideicomitente**"), y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (*como causahabiente final de Albatros Transitoria, S.A. de C.V. sociedad escindida de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria*), como representante común (el "**Representante Común**"); **(2)** la actualización de la inscripción de los

CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2014-002, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014; **(3)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2015-003, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015; **(4)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2016-004, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016; **(5)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2017-005, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017; **(6)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2018-006, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018; **(7)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2019-007, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019; **(8)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2022-008, mediante Oficio No. 153/2861/2022 de fecha 13 de mayo de 2022; **(9)** actualización de la inscripción de los CBFIs en el bajo el número 0181-1.81-2023-009; **(10)** la solicitud de actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV presentada a esa H. Comisión en fecha 12 de agosto de 2026, en relación con la emisión de hasta 90,000,000 (noventa millones) de CBFIs adicionales, según fue aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 27 de marzo de 2026, y sus respectivos alcances (la "**Actualización**"); y **(11)** la opinión legal emitida por la suscrita, socia del despacho Nader, Hayaux y Goebel, S.C. de esta misma fecha, en relación con el numeral (10) anterior, con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores.

Por medio de la presente, bajo protesta de decir verdad:

(a) Otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que la Comisión me requiera, a fin de verificar mi independencia, misma que será calificada respecto del Emisor, el Fideicomitente y el Administrador.

(b) Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos, por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en las oficinas de NHG, toda la documentación, información y demás elementos de juicio, que, en su caso, se hayan utilizado para elaborar la opinión legal antes referida y a proporcionarla a la CNBV, a la brevedad posible, en caso de que la solicite.

(c) Otorgo mi consentimiento para que el Emisor incluya en el aviso con fines informativos relacionado con la actualización de la inscripción de los

Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria **a 18 de noviembre de 2026**

CBFIs la opinión legal antes mencionada, así como cualquier otra información legal referida en la misma. Lo anterior, en el entendido que previamente a la inclusión de la información, ésta sea verificada por el suscrito.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por: _____
Ana Paula Telleria R.
Socia, licenciada en Derecho con cédula profesional No. 6004207 responsable de la presente carta de independencia