

**Avisos de derechos de Tenedores Fibras /
Fideicomisos Hipotecarios**



FECHA: 10/12/2020

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	FIBRAMQ
RAZÓN SOCIAL	CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
TIPO DE ASAMBLEA	CONTRATO DE FIDEICOMISO
FECHA DE CELEBRACIÓN	14/11/2012
SERIE	12

DERECHOS

TIPO DE DERECHO			
CANJE			
FECHA DE REGISTRO	FECHA DE PAGO	LUGAR DE PAGO	FECHA EXDATE
10/12/2020	11/12/2020	INDEVAL	09/12/2020

PROPORCIÓN

1 ACCION(ES) DE LA SERIE(S) NUEVA(S) '12' CUPON 0 X 1 ACCION(ES) DE LA SERIE(S) ANTERIOR(ES) '12' CUPON 0

AVISO A LOS TENEDORES

I. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS VALORES.

Fiduciario: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso.

Fideicomitente: Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los tenedores de los CBFIs.

Administrador: Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Clave de Pizarra: "FIBRAMQ 12".

Tipo de Valor: CBFIs no amortizables, sin expresión de valor nominal.

Número de CBFIs en Circulación

después de la Emisión Inicial: 567,166,126 (quinientos sesenta y siete millones ciento sesenta y seis mil ciento veintiséis) CBFIs.

Monto Total en pesos de la Emisión

Inicial: \$14,179,153,150.00 (catorce mil ciento setenta y nueve millones ciento cincuenta y tres mil ciento cincuenta Pesos 00/100 M.N.)

Número de CBFIs en Circulación

después de la Primera Emisión Adicional: 604,750,917 (seiscientos cuatro millones setecientos cincuenta mil novecientos diecisiete)

FECHA: 10/12/2020

CBFIs.
Monto Total en pesos en
la Primera Emisión Adicional: \$1,036,201,412.43 (mil treinta y seis millones doscientos un mil cuatrocientos doce Pesos 43/100 M.N.).
Número de CBFIs en Circulación
después de la Segunda Emisión Adicional: 811,363,500 (ochocientos once millones trescientos sesenta y tres mil quinientos)
CBFIs.
Monto Total en pesos en la
Segunda Emisión Adicional: \$4,855,398,700.00 (cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco millones trescientos noventa y ocho mil setecientos Pesos 00/100 M.N.).
Número de CBFIs en Circulación
(antes de la recompra y cancelación de
los CBFIs Cancelados): Véase el Anexo C del presente Aviso con Fines Informativos para mayor referencia.
Número de CBFIs en Circulación
(después de la recompra y cancelación
de los CBFIs Cancelados): Véase el Anexo C del presente Aviso con Fines Informativos para mayor referencia.
Monto Total en pesos después de la
recompra y cancelación de los
CBFIs Cancelados: \$21,958,274,378.52 (veintiún mil novecientos cincuenta y ocho millones doscientos setenta y cuatro mil trescientos setenta y ocho Pesos 52/100 M.N.).
Denominación: Los CBFIs estarán denominados en Pesos.
Acto Constitutivo: Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, según el mismo ha sido modificado mediante los convenios modificatorios de fecha 20 de noviembre de 2012, 11 de diciembre de 2012, 27 de agosto de 2014, 11 de octubre de 2018 y 1 de noviembre del 2019.
Fines del Fideicomiso: El propósito general del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), de conformidad con los Artículos 187 y 188 y demás Artículos aplicables de la LISR; en el entendido, que a efecto de cumplir con dicho propósito general, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso, (iii) realizar Inversiones de conformidad con la Sección IX del Contrato de Fideicomiso, (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los Recursos de la Emisión que se obtengan de cada Emisión en las Cuentas del Fideicomiso, (v) realizar Distribuciones de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador considere necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores, y (vii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior.
Patrimonio del Fideicomiso: El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los certificados fiduciarios emitidos por Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación

FECHA: 10/12/2020

o
rendimiento de las Inversiones realizadas; y (f) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que
adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. En cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, se podrán aportar Activos Inmobiliarios adicionales al Fideicomiso, en cada caso, sujeto a la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Administrador
causará que se entregue al Fiduciario de tiempo en tiempo el valor del portafolio de inmuebles aportados al Fideicomiso a fin de que éste
lleve un registro dentro del Patrimonio del Fideicomiso.
Derechos que los CBFIs confieren a los Tenedores: Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV los CBFIs confieren a los tenedores los
siguientes derechos: (a) 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 en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que
resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el
Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) los tenedores que en lo individual
o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una
asamblea de tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha asamblea de tenedores deberán tratarse; (ii) los tenedores que
en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que
aplase por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una asamblea de tenedores de
cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los tenedores que en lo individual o colectivamente
tengan el 20% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una asamblea de
tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los
CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y su
suplente) por cada 10% de tenencia, mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; y
(v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el
entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial
correspondiente. La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo
siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho
en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los tenedores
que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (3) la
designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por los tenedores únicamente podrá ser revocada por los demás

FECHA: 10/12/2020

tenedores mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito al Fiduciario, el Administrador y al Representante Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

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

Distribuciones: El Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs (cada una, una "Distribución") de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: (a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla por lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. El Fiduciario deberá publicar dicha instrucción a través de la BMV y Emisnet con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva; (b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que transfiera los montos a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución, y para que realice dicha Distribución a los Tenedores; (c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

Procedimiento de liquidación: Los CBFIs permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad, y el Fideicomiso haya desinvertido todas sus inversiones en inmuebles. En caso de que la Asamblea Extraordinaria apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente: (a) El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el "Liquidador"), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración; (b) El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de

FECHA: 10/12/2020

su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México; (c) El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional; (d) A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento: (i) el Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso que maximice el valor de liquidación del Fideicomiso al Comité Técnico para su aprobación; (ii) el Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Auditoría, para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso, y (iii) el Comité Técnico y el Representante Común en cualquier momento podrán solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.

Garantía: Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de

Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

Posibles Adquirentes: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes

deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común").

II. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUALIZACIÓN.

En virtud de la recompra y posterior cancelación de los CBFIs Recomprados, se solicitó la autorización de la Comisión para la actualización

de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el canje del Título depositado en Indeval para reflejar el número CBFIs inscritos después de la

cancelación de los CBFIs Cancelados, el cual asciende a 859,087,417 (ochocientos cincuenta y nueve millones ochenta y siete mil

cuatrocientos diecisiete) CBFIs.

Por lo anterior, el Título de los CBFIs identificados con la clave de pizarra "FIBRAMQ 12" ampara 859,087,417 CBFIs, sin expresión de valor

nominal, de los cuales se encuentran en circulación 765,700,000 CBFIs y 93'387,417 CBFIs se encuentran en tesorería.

Derivado de la

cancelación de 7,598,773, al 11 de diciembre de 2020, el Monto Total de la Emisión asciende al \$21,958,274,378.52 (veintiún mil novecientos

cincuenta y ocho millones doscientos setenta y cuatro mil trescientos setenta y ocho Pesos 52/100 M.N.]

1

. Véase el Anexo C del presente

Aviso con Fines Informativos para mayor referencia.

Instrucción del Administrador: La instrucción del administrador de fecha 15 de enero de 2020; así como su alcance de fecha 20 de julio del 2020 (las "Instrucciones"), mediante las cuales,

de conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores de

fecha 24 de abril del 2019 (la "Asamblea de Tenedores"), se instruye al

Fiduciario para que lleve a cabo la cancelación de 7,598,773 CBFIS de

FECHA: 10/12/2020

conformidad con el Programa de Recompra, mismo que fue ampliado por un año adicional, así como el monto máximo de los recursos que podrán destinarse, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (g) del Contrato de Fideicomiso.

Fecha de canje en Indeval: El Título que ampara los CBFIs será canjeado en Indeval el día 11 de diciembre de 2020.

Anexos al presente aviso con fines informativos: Se adjuntan al presente aviso, copia simple de (A) opinión legal suscrita por Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.; (B) copia del Título depositado en Indeval; (C) descripción de los movimientos en la inscripción de los CBFIs; (D) las Instrucciones del Administrador; (E) copia de la Asamblea de Tenedores y (F) carta de independencia suscrita por Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la

1 Considerando únicamente los CBFIs en circulación al precio por CBFi al cierre del 10 de diciembre de 2020.

información contenida en este Aviso con Fines Informativos, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Inicialmente, se otorgó la inscripción de CBFIs en el RNV bajo el No. número 2679-1.81-2012-006, mediante oficio número 153/9345/2012

expedido por la CNBV con fecha 11 de diciembre del 2012, misma que fue actualizada por primera vez bajo el No. número 2679-1.81-2013-

013, mediante oficio número 153/7517/2013 expedido por la CNBV con fecha 21 de octubre del 2013, por segunda vez bajo el No. número

2679-1.81-2014-019 mediante oficio número 153/107269/2014 expedido por la CNBV con fecha 9 de septiembre del 2014. En virtud de la

cancelación de ciertos CBFIs recomprados y la sustitución fiduciaria del Fideicomiso, se llevó a cabo una tercera actualización a la

inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el No. número 3239-1.81-2017-007, mediante oficio número 153/10929/2017 expedido por la CNBV

con fecha 21 de noviembre de 2017. En virtud de la cancelación de ciertos CBFIs recomprados y la actualización de la inscripción de los

CBFIs en el RNV mediante la cual se autorizó la inscripción de nuevos CBFIs, se llevó a cabo una cuarta actualización a la inscripción de los

CBFIs en el RNV bajo el No. número 3239-1.81-2018-12, mediante oficio número 153/12502/2018 expedido por la CNBV con fecha 9 de

noviembre de 2018. En virtud de la modificación a ciertos Documentos de la Operación se llevó a cabo una quinta actualización a la

inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el No. número 3239-1.81-2019-016, mediante oficio número 153/12453/2019 expedido por la CNBV

con fecha 20 de diciembre de 2019. Derivado de la actualización que se describe en el presente aviso, los CBFIs se encuentran actualmente

inscritos en el RNV bajo el No. número 3239-1.81-2020-020, mediante oficio número 153/12906/2020 expedido por la CNBV con fecha 30 de

noviembre de 2020.

Este aviso con fines informativos también podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en www.bmv.com.mx,

<https://www.gob.mx/cnbv>, respectivamente así como en la página de internet del Fideicomitente www.macquarie.com/MMREIT y del

Fiduciario www.cibanco.com y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores en México.

Autorización para su difusión por la CNBV mediante oficio número 153/12906/2020 de fecha 30 de noviembre de 2020 Ciudad de México, a 10 de diciembre de 2020.

OBSERVACIONES

**Avisos de derechos de Tenedores Fibras /
Fideicomisos Hipotecarios**



FECHA: 10/12/2020

LA FECHA DE REGISTRO, FECHA EXDATE Y FECHA DE PAGO ES EL DÍA 11 DE DICIEMBRE DEL 2020