AVISO DE LLAMADA DE CAPITAL

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS "VTX2CK15"

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

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

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

FIDUCIARIO

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

De conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la treceava llamada de capital (la "Treceava Llamada de Capital") en virtud de la cual realizará la treceava emisión adicional de hasta 35,523,739,320 Certificados, por un monto total de hasta $433,639,396.00 (la "Treceava Emisión Adicional") con la finalidad de destinar los fondos obtenidos en la capitalización de una Sociedad Promovida del Fideicomiso.

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

Fecha de Emisión Adicional:	25 de febrero de 2021.
Número de Llamada de Capital:	Treceava
Fecha de inicio de la Treceava Llamada de Capital:	3 de febrero del 2021.
Fecha Ex-Derecho:	17 de febrero de 2021.
Fecha de Registro:	19 de febrero de 2021.
Fecha Límite de Suscripción:	23 de febrero de 2021.
Fecha de Liquidación de los Certificados:	25 de febrero de 2021.
Monto de la Treceava Emisión Adicional:	$433,639,396
Compromiso correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Treceava Emisión Adicional:	3.9088425863408
Número de Certificados correspondientes a la Treceava Emisión Adicional:	Hasta [35,523,739,320] Certificados.
Precio de Suscripción de los Certificados conforme a la Treceava Emisión Adicional:	$0.0122070313 por Certificado.
Total de Certificados que estarán en Circulación al terminar la Treceava Llamada de Capital (considerando la Emisión Inicial, la Primera Llamada de Capital, la Segunda Llamada de Capital, la Tercera Llamada de Capital, la Cuarta Llamada de Capital, la Quinta Llamada de Capital, la Sexta Llamada de Capital, la Séptima Llamada de Capital, la Octava Llamada de Capital, la Novena Llamada de Capital, la Décima Llamada de Capital, la Onceava Llamada de Capital la Doceava Llamada de Capital, y la Treceava Llamada de Capital)	Hasta [44,611,784,812] Certificados.

Monto total que será emitido al terminar la Treceava Llamada de Capital (considerando la Emisión Inicial, la Primera Llamada de Capital, la Segunda Llamada de Capital, la Tercera Llamada de Capital, la Cuarta Llamada de Capital, la Quinta Llamada de Capital, la Sexta Llamada de Capital, la Séptima Llamada de Capital, la Octava Llamada de Capital, la Novena Llamada de Capital, la Décima Llamada de Capital, la Onceava Llamada de Capital, la Doceava Llamada de Capital y la Treceava Llamada de Capital)	Hasta 2,266,304,287.54.[1]
Destino de los Recursos de la Treceava Emisión Adicional:	Realización de fondeos de Inversiones previamente aprobadas y pago de Gastos de Inversión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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