

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.



CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V.

FIDEICOMITENTE INICIAL



CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

FIDUCIARIO

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.

ADMINISTRADOR

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CON CARÁCTER
REVOLVENTE
MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA
HASTA \$5,000,000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa que se describe en este Prospecto se emitirán por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles podrán contar con algún Apoyo de Crédito. Cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa contará con sus propias características. El monto total de cada Emisión, la denominación, el valor nominal, el precio, las fechas de emisión, de registro y de liquidación, el plazo, la fecha o fechas de vencimiento, la forma de amortización de principal, la tasa de interés aplicable y, en su caso, la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán determinadas por los Fideicomitentes, y serán dadas a conocer al momento de dicha Emisión en el Suplemento respectivo. Los Certificados serán denominados en Pesos. Podrá realizarse una o varias Emisiones de Certificados hasta por el monto total autorizado del Programa. Para realizar cada Emisión, los Fideicomitentes, el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común suscribirán un Anexo de Términos y Condiciones y demás Documentos de la Operación respectivos, los cuales establecerán las características de la misma que serán dadas a conocer en el Suplemento correspondiente.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1. Glosario de Términos y Definiciones” del mismo.

| | |
|--------------------------------|--|
| Fiduciario: | CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple. |
| Fideicomitente Inicial: | CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V. |
| Fideicomitentes | Cualquiera de las Sociedades del Grupo Frisa que se adhieran al Fideicomiso |
| Adherentes: | mediante la suscripción de un Contrato de Cesión. |
| Fideicomiso: | Todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa se realizarán al amparo del Contrato de Fideicomiso irrevocable número CIB/ 2656 de fecha 3 |

| | | |
|--|------------------|--|
| | | de abril de 2017, celebrado entre el Fideicomitente Inicial, el Administrador y el Fiduciario. |
| Fideicomisario en Primer Lugar: | | Los Tenedores de los Certificados Bursátiles y los demás Valores emitidos al amparo del Fideicomiso, así como cualquier Proveedor de Apoyo de Crédito, en su caso. |
| Fideicomisario Segundo Lugar: | en | Los Fideicomitentes, respecto de sus derechos como tenedores del Certificado Frisa, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación respectivos. |
| Administrador: | | Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., y en caso de que se presente su renuncia o remoción, cualquier Administrador Sustituto. La labor del Administrador consistirá principalmente, en la prestación de servicios de administración y cobranza con relación al conjunto de Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Administración. Para una descripción mas detallada sobre la labor y las responsabilidades del Administrador, ver la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.2 Contrato de Administración” del presente Prospecto. |
| Patrimonio Fideicomiso: | del | El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado principalmente por Activos consistentes en Derechos derivados de o relacionados con Contratos de Arrendamiento y los Seguros (excepto por las Cantidades Excluidas), incluyendo, el derecho a recibir la Cobranza al amparo de dichos Contratos de Arrendamiento que sean transmitidos por los Fideicomitentes al Fideicomiso o que de cualquier otra manera sean propiedad del Fiduciario (para beneficio del Fideicomiso) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Una descripción detallada del Patrimonio del Fideicomiso se incluye en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto. |
| Participación en el Patrimonio Fideicomiso: | en el del | Cada Serie de Valores estará respaldada por los Activos de la Serie. Los Activos correspondientes a la Serie de que se trate serán identificados, en el Contrato de Cesión respectivo, como aportados al Fideicomiso respecto de dicha Serie de Valores. Cada Serie de Valores contará con sus propias Cuentas de la Serie. |
| Tipo de Instrumento: | | Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles podrán ser de distintas Series y Clases. |
| Certificado Frisa: | | Además de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario suscribirá y entregará al Fideicomitente Inicial un certificado (el “Certificado Frisa”), el cual otorgará a los Fideicomitentes aquellos derechos que se describen en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3 |

| | |
|--|---|
| | Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso - Certificado Frisa” del presente Prospecto. |
| Tipo de Oferta: | Cada Emisión se realizará mediante una oferta pública en México. |
| Vigencia del Programa: | El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización del mismo por la CNBV. |
| Denominación de los Certificados Bursátiles: | Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos. |
| Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente: | Hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.). El Programa tendrá carácter revolvente, por lo tanto, podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en Circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. |
| Monto de cada Emisión: | Será determinado para cada Emisión. |
| Valor Nominal de los Certificados Bursátiles: | Será determinado para cada Emisión, en el entendido que será un múltiplo de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.). |
| Mecanismo de Colocación y Asignación: | El mecanismo de colocación de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión, divulgándose en el Suplemento correspondiente. |
| Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles: | El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión, en el entendido que, no podrá ser menor a 1 año ni mayor a 20 años. |
| Amortización: | La forma en que se lleve a cabo la amortización de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión en el Suplemento correspondiente. |
| Eventos de Amortización Anticipada, Eventos de Retención y Eventos de Incumplimiento: | Cada Emisión podrá contener casos y acontecimientos que constituyan Eventos de Amortización Anticipada ya sean parciales o totales, Eventos de Retención y Eventos de Incumplimiento o de otro tipo y dichos eventos podrán tener consecuencias distintas para cada Emisión. Dichos Eventos de Amortización Anticipada, Eventos de Retención o Eventos de Incumplimiento se describirán en el Suplemento correspondiente. |
| Amortización Anticipada Voluntaria: | Los Fideicomitentes tendrán el derecho a instruir al Fiduciario a amortizar cada Serie de Valores emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. Los supuestos de amortización anticipada voluntaria y los términos de dichos pagos anticipados opcionales totales o parciales se describirán en el Suplemento correspondiente. |
| Garantía: | Cada Emisión de Certificados Bursátiles que se haga al amparo del Programa podrá estar garantizada total o parcialmente, mediante las garantías constituidas respecto a cada Emisión. |
| Apoyos de Crédito: | Cada Emisión podrá contar con mecanismos de apoyo de crédito consistentes en la contratación de instrumentos financieros derivados, cartas de crédito, garantías personales o reales u otros tipos de esquemas de apoyo de crédito. |

| | |
|--|---|
| Obligaciones del Fiduciario y de los Fideicomitentes: | Las obligaciones del Fiduciario se encuentran establecidas en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, el Fideicomiso contempla una serie de obligaciones de los Fideicomitentes que se describen en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso - Obligaciones de los Fideicomitentes” del presente Prospecto. Adicionalmente, para cada Emisión de Certificados Bursátiles pueden existir obligaciones adicionales del Fiduciario y/o de los Fideicomitentes. |
| Tasa de Interés o de Descuento: | Los Certificados Bursátiles devengarán intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se establecerá para cada Emisión en el Suplemento correspondiente. |
| Periodicidad en el Pago de Intereses: | En su caso, los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se indique para cada Emisión, según se establezca en el Suplemento correspondiente. |
| Intereses Moratorios: | Los Certificados Bursátiles de cada Emisión podrán o no devengar intereses moratorios en el caso de incumplimiento en el pago de principal. |
| Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: | El principal y, en su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento mediante transferencia electrónica de fondos, a través de los sistemas de Indeval, cuyo domicilio se encuentra ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, contra la entrega del título correspondiente o de las constancias que para dichos efectos expida el Indeval, según sea el caso. |
| Fuente de Pago Principal: | La fuente de pago principal de los Certificados Bursátiles de cada Emisión será la Cobranza derivada de los Activos de la Serie transmitidos al Fideicomiso y que formen parte del patrimonio del Fideicomiso. Dichos Activos consistirán en Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros (excepto por las Cantidades Excluidas). Adicionalmente, los demás activos integrantes del patrimonio del Fideicomiso (incluyendo cualquier Apoyo de Crédito) podrán servir como fuentes de pago adicionales. |
| Derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles: | Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán el derecho a recibir pagos de intereses y de principal al amparo de los Certificados Bursátiles. Asimismo, respecto de cada Emisión, se le podrán otorgar a los Tenedores de los Certificados aquellos derechos adicionales que se contemplen en los Documentos de la Operación respectivos. |
| Calificación de los Certificados Bursátiles Depositario: | Cada Emisión será calificada al menos por una agencia calificadora de valores debidamente autorizada para operar en México. S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. |

| | |
|------------------------------------|---|
| Posibles Adquirentes: | Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. |
| Régimen Fiscal: | El régimen fiscal aplicable a la adquisición, tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles de cada Emisión se divulgará respecto de la misma, en el Suplemento correspondiente. |
| Intermediarios Colocadores: | Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, actúan como intermediarios colocadores del Programa. Se podrán designar a intermediarios colocadores diferentes respecto de cada Emisión. |
| Agente Estructurador: | Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver. La labor del Agente Estructurador consistió principalmente en asistir a los Fideicomitentes y al Fiduciario en la determinación de ciertas características y estructura del Programa, así como de las emisiones al amparo del mismo, la elaboración de materiales descriptivos y modelos financieros para su presentación a las Agencias Calificadoras y asesorar a los Fideicomitentes y al Fiduciario en el proceso de revisión y negociación de los Documentos de la Operación. |
| Representante Común: | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en el entendido que, para cualquier Emisión se podrá designar a otra institución como representante común de los Tenedores, lo cual será informado en el Suplemento correspondiente. El Representante Común tendrá aquellas obligaciones establecidas en los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso, los Anexos de Términos y Condiciones y los demás Documentos de la Operación de la Serie de que se trate. |
| Legislación Aplicable: | Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana aplicable. |
| Obligaciones de Pago: | <u>NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO (SALVO CON LOS BIENES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SUJETO A LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO), NI EL AGENTE ESTRUCTURADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES TIENEN OBLIGACIÓN DE PAGO CON RELACIÓN A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERÁN PAGADEROS ÚNICAMENTE CON LOS RECURSOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.</u> |
| Otros Factores de Riesgo: | <u>PODRÍAN NO REALIZARSE AUDITORIAS O REVISIONES RESPECTO DE LOS ACTIVOS A SER TRANSMITIDOS AL FIDEICOMISO, Y AQUELLAS QUE SE REALICEN PODRÍAN SER LIMITADAS. LA RAZÓN DE COBERTURA DE DEUDA PARA CADA EMISIÓN SERÁ DETERMINADA POR EL FIDEICOMITENTE Y NO</u> |

POR UN TERCERO INDEPENDIENTE. EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SERÁ LA ÚNICA FUENTE DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LA EFECTIVIDAD DE LA TRANSMISIÓN DE LOS ACTIVOS AL FIDEICOMISO PODRÍA SER CUESTIONADA

**INTERMEDIARIO COLOCADOR
Y AGENTE ESTRUCTURADOR**

Actinver

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero
Actinver

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo
Financiero Banorte

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto se encuentran inscritos bajo el No. 3239-4.15-2017-066 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Fiduciario, la suficiencia del patrimonio del Fideicomiso, o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores. Asimismo, el Prospecto puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx, en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la siguiente dirección: www.cnbv.gob.mx, así como en la página de internet de CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V. en la siguiente dirección: www.grupofrisa.com.mx. Ninguna de dichas páginas de internet forma parte de este Prospecto.

Ciudad de México, México, a 6 de abril de 2017 Autorizaciones para su publicación CNBV No. 153/10163/2017 y No. 153/10200/2017 de fecha 3 y 4 de abril de 2017, respectivamente.

ÍNDICE

| | | |
|-------------|---|------------|
| I. | INFORMACIÓN GENERAL | 1 |
| 1. | Glosario de Términos y Definiciones | 1 |
| 2. | Resumen Ejecutivo | 21 |
| 3. | Factores de Riesgo | 28 |
| 4. | Otros Valores emitidos por el Fideicomiso..... | 41 |
| 5. | Documentos de Carácter Público | 42 |
| II. | EL PROGRAMA | 43 |
| 1. | Características del Programa..... | 43 |
| 2. | Destino de los Recursos | 49 |
| 3. | Plan de Distribución..... | 50 |
| 4. | Gastos Relacionados con el Programa | 51 |
| 5. | Funciones del Representante Común | 52 |
| 6. | Asambleas de Tenedores | 53 |
| 7. | Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta | 54 |
| III. | LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN | 55 |
| 1. | Descripción General..... | 55 |
| 2. | Patrimonio del Fideicomiso..... | 61 |
| 3. | Estimaciones futuras | 107 |
| 4. | Fideicomitentes | 108 |
| 5. | Deudores Relevantes | 123 |
| 6. | Administradores u Operadores | 125 |
| 7. | Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores..... | 129 |
| IV. | ADMINISTRACIÓN..... | 130 |
| 1. | Audidores Externos | 130 |
| 2. | Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés | 130 |
| V. | PERSONAS RESPONSABLES..... | 131 |
| VI. | ANEXOS..... | A |
| 1. | Balance del Patrimonio del Fideicomiso..... | A |
| 2. | Contrato de Fideicomiso..... | A |
| 3. | Contrato de Administración..... | A |
| 4. | Contratos de Cesión | A |
| 5. | Opinión Legal | A |

Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte integral del mismo.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por los Fideicomitentes, el Fiduciario, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver o Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

Los términos definidos a continuación podrán ser utilizados en el presente Prospecto en plural o singular.

| | |
|-------------------------------------|---|
| “Activos” | Significa conjuntamente los Activos Iniciales, los Activos Adicionales, los Activos Sustitutos y los Activos Gratuitos que se encuentren afectos al Patrimonio del Fideicomiso. |
| “Activos Adicionales” | Significa todos y cualesquier Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros, que sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes para el caso de Emisiones de Valores adicionales al amparo de una Serie y que sean distintos a los Activos Iniciales, los Activos Sustitutos y los Activos Gratuitos. |
| “Activos Gratuitos” | Significa todos y cualesquier Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros, que los Fideicomitentes podrán, pero no estarán obligados a transmitir al Patrimonio del Fideicomiso sin contraprestación alguna, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que sean distintos a los Activos Iniciales, los Activos Adicionales y los Activos Sustitutos. |
| “Activos de la Serie” | Significa, respecto de una Serie de Valores, de manera conjunta, los Activos que hayan sido identificados, en el Contrato de Cesión respectivo, como aportados al Fiduciario respecto de dicha Serie de Valores. |
| “Activos Iniciales” | Significa todos y cualesquier Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros, que sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes en o antes de la Fecha de Cierre de una Serie. |
| “Activos Inmobiliarios” | Significa los Centros Comerciales donde se ubiquen los Locales Comerciales que se encuentren arrendados al amparo de los Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos se encuentren afectos al Patrimonio del Fideicomiso. |
| “Activos Inmobiliarios de la Serie” | Significa, respecto de una Serie de Valores, los Activos Inmobiliarios respecto de los cuales existan Contratos de |

Arrendamiento cuyos Derechos se aporten al Patrimonio del Fideicomiso y que constituyan Activos de la Serie de dicha Serie de Valores.

“Activos Sustitutos”

Significa todos y cada uno de los Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros, que sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes en el contexto de sustituciones de Activos realizadas al amparo de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso, y que sean distintos a los Activos Iniciales y los Activos Gratuitos.

“Activos Vencidos”

Significa aquellos Activos que tengan pagos vencidos por concepto de rentas, de forma total o parcial, por más de 90 días calendario contados a partir de la fecha de vencimiento de los pagos respectivos.

“Administrador” o “Administrador del Fideicomiso” o “Administrador del Fideicomiso Emisor”

Significa Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., en su carácter de administrador conforme a los términos del Contrato de Administración y después de la renuncia o remoción de Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V. como administrador, significará el Administrador Sustituto.

“Administrador de los Locales Comerciales”

Significa Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., o cualquier otra Sociedad del Grupo Frisa contratada al amparo de cualquier Contrato de Administración de los Locales Comerciales.

“Administrador de los Locales Comerciales Sustituto”

Significa cualquier persona que sea designada como tal conforme a lo que se establece en el Contrato de Administración de Locales Comerciales.

“Administrador Sustituto”

Significa cualquier persona que sea designada como tal conforme a lo que se establece en el Contrato de Administración.

“Agencia Calificadora”

Significa, en cualquier fecha, cada agencia calificadora reconocida a nivel nacional que sea designada por el Fideicomitente Inicial para proveer una calificación a los Valores y que en ese momento se encuentre calificando los Valores. Las Agencias Calificadoras que califiquen los Valores se identificarán en cada caso en los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores.

| | |
|-----------------------------------|---|
| “Agente Estructurador” | Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver. |
| “Anexo de Términos y Condiciones” | Significa el documento que suscribirán, para cada Emisión, los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Administrador y, en su caso el Representante Común respectivo, en el cual se establezcan los términos y condiciones de cada Serie de Valores. |
| “Apoyo de Crédito” | Significa los derechos y beneficios otorgados a favor del Fiduciario o de los Tenedores de los Valores de cualquier Serie o Clase de conformidad con cualquier garantía, seguro, carta de crédito, apoyo crediticio, instrumento financiero derivado u otros arreglos similares (incluyendo instrumentos conocidos como <i>swaps</i> y <i>caps</i>). |
| “Arrendatario” | Significa cualquier Persona que suscriba los Contratos de Arrendamiento en su carácter de arrendatario, subarrendatario o usufructuario. |
| “Asesores de la División” | Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 4. Fideicomitentes - 4.3. Estructura Organizacional” del presente Prospecto. |
| “Autoridad Gubernamental” | Significa cualquier gobierno federal, estatal y/o municipal y cualquier agencia, secretaría, dependencia, comisión, tribunal, corte u otra entidad, ya sean del ramo ejecutivo, legislativo o judicial. |
| “Bolsa” o “BMV” | Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. |
| “Cantidades Excluidas” | Significa (a) los depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como “key money” pagados por los Arrendatarios al amparo de los Contratos de Arrendamiento, (b) las cantidades pagaderas por los Arrendatarios en concepto de anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento, (c) las cantidades pagaderas por los Arrendatarios y que correspondan a cuotas de mantenimiento respecto de los Locales Comerciales, (d) las cantidades pagaderas por los Arrendatarios en concepto de pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales, (e) las aportaciones únicas hechas por los Arrendatarios relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales, (f) el IVA de los Arrendamientos, (g) las |

indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales, y (h) las demás cantidades que, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso deban considerarse como tal y/o no deban ser depositadas en las Cuentas de Cobranza.

| | |
|--|---|
| “Centros Comerciales” | Significa el inmueble o conjunto de inmuebles contiguos en los cuales se ubiquen Locales Comerciales respecto de los que existan Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos se aporten al Patrimonio del Fideicomiso. |
| “Certificados Bursátiles” o “Certificados” | Significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto. |
| “Certificado FRISA” | Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso. |
| “Clase” | Significa, respecto de cualquier Serie, cualquiera de las clases de Valores de esa Serie. |
| “CNBV” | Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. |
| “Cobranza” | Significa, respecto de cualquier Activo, (a) todos los pagos recibidos por el Fiduciario (ya sea directamente de los Arrendatarios o del Administrador) mediante transferencias bancarias o electrónicas u otras formas de pago, respecto de los Activos incluyendo, sin limitar, (i) cantidades pagaderas por los Arrendatarios en concepto de pago de rentas, (ii) cantidades correspondientes al Precio de Readquisición, y (iii) las indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros, (b) en su caso, cualquier Recurso por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario y (c) todas las demás cantidades clasificadas como “Cobranza” en el Contrato de Fideicomiso o cualquier Documento de la Operación, <u>excepto</u> respecto de todos los incisos, por las Cantidades Excluidas, según corresponda. |
| “Cobranza de la Serie” | Significa, respecto de una Serie de Valores, la Cobranza correspondiente a los Activos de la Serie respectiva. |
| “Cobranza Disponible de la Serie” | Tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto. |

| | |
|---|--|
| “Comercializadores” | Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.1. Descripción de los Activos - 2.1.2. Proceso de Originación” del presente Prospecto. |
| “Comisión de Prepago” | Tiene el significado que se le atribuye, en su caso, respecto de cualquier Serie, en los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores. |
| “Confirmación de la Agencia Calificadora” | Significa, respecto de cualquier acción, que cada Agencia Calificadora, si hubiere, haya notificado al Fideicomitente Inicial o cualquier otro Fideicomitente por escrito que dicha acción no resultará en una reducción o retiro de la calificación, si hubiere, de cualesquiera Serie o Clase en Circulación la cual sea calificada por y respecto a la cual sea una Agencia Calificadora. |
| “Contrato de Administración” | Significa el Contrato de Prestación de Servicios, celebrado entre el Administrador y el Fiduciario, conforme al cual el Administrador prestará, entre otros, servicios de administración de los Activos al Fiduciario, en el entendido que, a partir de la fecha en que el Administrador sea sustituido por un Administrador Sustituto, significará dicho Contrato según sea modificado respecto de la asunción del mismo por el Administrador Sustituto o a cualquier convenio o contrato de administración sustituto. |
| “Contrato de Administración de los Locales Comerciales” | Significa cada Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el propietario de los Activos Inmobiliarios de la Serie de cada Serie (ya sean los Fideicomitentes, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo o cualquier otra persona) y el Administrador de los Locales Comerciales, en el entendido que, a partir de que el Administrador de los Locales Comerciales sea sustituido o se termine su designación, significará dicho Contrato según sea modificado respecto de la asunción del mismo por un administrador inmobiliario sustituto o cualquier convenio o contrato de administración inmobiliaria sustituto. |
| “Contrato de Apoyo de Crédito” | Significa cualquier contrato, convenio, instrumento o documento que establezca los términos de cualquier Apoyo de Crédito o de conformidad con el cual cualquier Apoyo de Crédito sea emitido y esté vigente. |

| | |
|--|--|
| “Contrato de Fideicomiso” | Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/ 2656 de fecha 3 de abril de 2017, celebrado entre los Fideicomitentes, el Administrador y el Fiduciario. |
| “Contrato de Fideicomiso Inmobiliario” | Significa cada Contrato de Fideicomiso Irrevocable que, en el caso que los Documentos de la Operación de una Serie así lo requieran, celebren los Fideicomitentes, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario, el Administrador de los Locales Comerciales y el Administrador conforme al cual el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo, entre otros, mantendrá la titularidad de los Activos Inmobiliarios de la Serie, y en términos de dicho Fideicomiso Inmobiliario, podrá enajenar los mismos y aplicar los Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario de la Serie, en cualquier caso, para beneficio de la Serie correspondiente. |
| “Contrato de Readquisición” | Significa cada Contrato de Readquisición a ser celebrado por el Fiduciario y los Fideicomitentes respectivos, conforme a los cuales el Fiduciario cederá y transmitirá Activos a los Fideicomitentes en aquellos supuestos descritos en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso – Sustitución o Readquisición de Activos” del presente Prospecto. |
| “Contratos de Aportación Inmobiliaria” | Significa los Contratos de Aportación que, en su caso, celebren los Fideicomitentes y el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario conforme a los cuales los Fideicomitentes aportarán Activos Inmobiliarios al Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo. |
| “Contratos de Arrendamiento” | Significa los contratos de arrendamiento, subarrendamiento y usufructo celebrados por los Fideicomitentes con Arrendatarios respecto del uso y goce de Locales Comerciales. |
| “Contratos de Cesión” | Significa los Contratos de Cesión a ser celebrados por los Fideicomitentes y el Fiduciario conforme a los cuales los Fideicomitentes cederán o transmitirán Activos al Fiduciario conforme a lo descrito en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso. |
| “Contratos de Colocación” | Significa los contratos de colocación, contratos de compraventa u otros contratos similares celebrados por los Fideicomitentes Inicial o cualquier otro de los Fideicomitentes, el Fiduciario y |

los Intermediarios Colocadores respecto de la oferta de los Valores.

“Control” (incluyendo los términos “Controlado” y “Controlar”)

Significa, respecto de cualquier Persona, el poder de dirigir o definir la dirección de la administración y políticas de una Persona, ya sea a través del ejercicio del derecho de voto, por virtud de un acuerdo contractual o de cualquier otra manera.

“Criterios de Elegibilidad de la Serie”

Tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso - Criterios de Elegibilidad de los Activos” del presente Prospecto.

“Cuenta Concentradora de la Serie”

Significa, respecto de una Serie, la cuenta denominada “Cuenta Concentradora” establecida y mantenida para dicha Serie.

“Cuenta de Pago de la Serie”

Significa, respecto de una Serie, la cuenta denominada “Cuenta de Pago” establecida y mantenida para dicha Serie.

“Cuentas Concentradoras”

Significa las cuentas establecidas y mantenidas de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso y que se describen en la Sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso - Cuentas del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Cuentas de Cobranza”

Significa las cuentas establecidas y mantenidas de conformidad con las Cláusulas Décima Séptima y Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso y cuyo funcionamiento se describe en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso - Cuentas del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Cuentas de Cobranza de la Serie”

Significa, respecto de una Serie, las Cuentas de Cobranza establecidas y mantenidas para los Activos Inmobiliarios de dicha Serie.

“Cuentas de Pago”

Significa las cuentas establecidas y mantenidas de conformidad con las Cláusula Décima Séptima y la Cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de Fideicomiso y que se describen en la Sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1

Contrato de Fideicomiso - Cuentas del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Cuentas de la Serie”

Significa, respecto de cada Serie, las Cuentas de Cobranza de la Serie, la Cuenta Concentradora de la Serie, la Cuenta de Pagos de la Serie y las demás cuentas que deban establecerse y mantenerse por el Fiduciario en los términos de los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores.

“Cuentas del Fideicomiso”

Significa las Cuentas de la Serie de todas las Series de Valores en Circulación, la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso y cualquier otra cuenta que el Fiduciario abra o mantenga conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

“Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso”

Significa la cuenta establecida y mantenida por el Fiduciario en la cual se depositarán las cantidades necesarias para pagar los Gastos de la Operación del Fideicomiso, según se describe en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso - Cuentas del Fideicomiso” del presente Prospecto.

“CRM” o “*Customer Relationship Manager*”

Significa el sistema de gestión comercial conocido como CRM (*Customer Relationship Management*).

“Deficiencia de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso”

Significa, para cada Fecha de Distribución, la diferencia que exista, en su caso, el Día Hábil inmediato anterior a dicha Fecha de Distribución entre el Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso y el Saldo de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso.

“Derechos”

Significa todos los derechos (a) al amparo de los Contratos de Arrendamiento y demás Documentos de los Activos incluyendo, según sea aplicable, los derechos de cobro y accesorios de rentas, derechos sobre Garantías, entre otros, respecto de los Locales Comerciales, así como cualesquier pago que tenga derecho a recibir cada uno de los Fideicomitentes en su carácter de arrendador, subarrendador o usufructuario, en relación con los mismos, y (b) a recibir pagos de indemnizaciones al amparo de los Seguros, salvo por aquellas que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales, en el entendido que tratándose de recursos recibidos respecto de los conceptos mencionados en este inciso (b), dichos pagos se

considerarán Derechos hasta por un monto equivalente al Precio de Readquisición de los Activos respectivos, en el entendido, además, que cualquier exceso se considerará una Cantidad Excluida.

| | |
|---|--|
| “Día Hábil” | Significa cualquier día que no sea un sábado, un domingo o un día en el cual las instituciones bancarias en la Ciudad de México, estén autorizadas u obligadas por ley, reglamento u orden administrativa a cerrar. |
| “Disposiciones” | 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 sean modificadas en el futuro. |
| “División Corporativa” | Significa cualquiera de (i) la división comercial, (ii) la división industrial, (iii) la división habitacional, y (iv) la división turística, que integran la organización corporativa de Grupo Frisa. |
| “Documentos de la Operación” | Significa el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cualquier Contrato de Administración de los Locales Comerciales, los Contratos de Cesión, los Anexos de Términos y Condiciones respectivos, los títulos que representen los Valores correspondientes, los Contratos de Apoyo de Crédito, y, tratándose de cualquier Serie respecto de la cual se requiera la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y los Contratos de Aportación Inmobiliaria respectivos, así como cualesquiera otros documentos relacionados con cualquier oferta de Valores que se lleve a cabo conforme al presente Prospecto. |
| “Documentos de los Activos” | Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración. |
| “Documentos de los Activos Inmobiliarios” | Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración de los Locales Comerciales. |
| “Dólares” | Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. |

| | |
|--|---|
| “Efecto Adverso Significativo del Administrador” | Significa, respecto de cualquier acción, que dicha acción afectará significativamente la capacidad del Administrador de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Documentos de la Operación. |
| “Efecto Adverso Significativo del Fideicomiso” | Significa, respecto de cualquier acción u omisión, que dicha acción u omisión (a) tendrá como resultado el acontecimiento de un Evento de Retención o Evento de Amortización Anticipada al amparo de dicha Serie, o (b) afectará significativa y adversamente la cantidad de las distribuciones a ser realizadas a los Tenedores de los Valores de dicha Serie de conformidad con los Documentos de la Operación respectivos. |
| “Efecto Adverso Significativo de los Fideicomitentes” | Significa, respecto de cualquier acción u omisión, que dicha acción u omisión afectará significativamente la capacidad de cualquiera de los Fideicomitentes de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Documentos de la Operación. |
| “Emisión” | Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles que realice el fiduciario al amparo del Programa. |
| “en Circulación” | Significa, respecto de una Serie, Clase o de los Valores en particular, que los Valores de dicha Serie o Clase o los Valores en específico han sido emitidos, se encuentran insolutos y en circulación. |
| “Evento de Amortización Anticipada” | Significa, respecto de cualquier Serie, cada evento, en su caso, especificado en los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores como un evento de amortización anticipada, ya sea parcial o total o de cualquier naturaleza, para dicha Serie. |
| “Eventos de Retención” | Significa, respecto de cualquier Serie, cada evento, en su caso, especificado en los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores como un Evento de Retención para dicha Serie. |
| “Evento de Terminación del Contrato de Administración” | Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Administración. |
| “Fecha de Cesión” | Significa, respecto de cualesquiera Activos, la fecha en la que se suscriba el Contrato de Cesión correspondiente. |

| | |
|---|---|
| “Fecha de Cierre” | Significa, respecto de cualquier Serie, la fecha de cierre especificada en los Documentos de la Operación aplicables a dichas Series de Valores. |
| “Fecha de Cierre Inicial” | Significa la fecha en que ocurra la liquidación de la primera Emisión de Valores realizada al amparo del Contrato de Fideicomiso. |
| “Fecha de Distribución” | Significa, respecto de todas las Series, el día 28 de cada mes calendario o, en el caso que dicho día no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente. |
| “Fecha de Emisión” | Significa, la fecha en que efectivamente sean emitidos y/o colocados, según sea el caso, los Certificados correspondientes a la Emisión de que se trate. |
| “FIBRA” | Significa fideicomiso de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. |
| “Fideicomiso” | Significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso. |
| “Fideicomiso Inmobiliario” | Significa aquel fideicomiso constituido de conformidad con un Contrato de Fideicomiso Inmobiliario. |
| “Fideicomitente Inicial” | CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V. |
| “Fideicomitentes” | Significa, conjuntamente, el Fideicomitente Inicial y los Fideicomitentes Adherentes. |
| “Fideicomitentes Adherentes” | Significa, cualquiera de las Sociedades del Grupo Frisa que se adhiera al Contrato de Fideicomiso mediante la suscripción de un Contrato de Cesión. |
| “Fiduciario” | Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple o cualquier entidad que lo sustituya en sus funciones. |
| “Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario” | Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple o cualquier otra institución fiduciaria, en su calidad de fiduciario de cualquier Fideicomiso Inmobiliario. |
| “Fondo de la Serie” | Significa, respecto de una Serie de Valores, en su conjunto, (i) los Activos de la Serie, (ii) la Cobranza de la Serie, (iii) en su caso, los Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario |

de la Serie, (iv) cualesquiera recursos que integren las Cuentas de la Serie respectivas y (v) demás elementos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso que, en términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, correspondan única y exclusivamente a una Serie de Valores o a los Tenedores de los mismos.

“Garantía”

Significa cualquier fianza u otra garantía otorgada por un Arrendatario u otra Persona respecto de un Arrendatario y un Contrato de Arrendamiento para garantizar sus obligaciones conforme al mismo y cualquier otro Documento de los Activos

“Gastos de Emisión”

Significa cualquier costo o gasto incurrido o que deba incurrirse como consecuencia de la emisión y oferta de los Valores incluyendo honorarios, comisiones, costos y gastos de cualquier Intermediario Colocador, cualquier Representante Común, el Fiduciario, en su caso, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario, las Agencias Calificadoras, la Bolsa Mexicana de Valores, u otras bolsas de valores, Indeval o cualquier otro depositario o agencia de compensación de valores, abogados de los Fideicomitentes y del Administrador y otros terceros y cualesquiera pagos necesarios para obtener los permisos y registros gubernamentales correspondientes según los mismos sean aprobados por el Fideicomitente Inicial y facturados al Administrador.

“Gastos de la Operación de la Serie”

Significa cualquier costo o gasto incurrido o que deba incurrirse como consecuencia de o en relación con las operaciones previstas en el Fideicomiso y, en su caso, en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario respectivo y cualquier otro Documento de la Operación respecto de una Serie de Valores en particular y que se encuentren previstos o autorizados en dichos documentos (excluyendo cualquier Gasto de Emisión y cualquier Gasto de la Operación del Fideicomiso), incluyendo honorarios, comisiones, costos y gastos (a) del Representante Común de dicha Serie de Valores, (b) en su caso, del Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo, (c) de cualquier Persona que preste servicios al Fiduciario respecto del Fideicomiso y, en su caso, al Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo y los Documentos de la Operación o con quien el Fiduciario contrate y que sean atribuibles a una Serie de Valores en particular, (d) que se especifiquen como tal en los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores, y (e) que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario

deben considerarse como tal al estar relacionados única y específicamente con una Serie de Valores, los cuales deberán ser facturados al Administrador.

“Gastos de la Operación del Fideicomiso”

Significa cualquier costo o gasto incurrido o que deba incurrirse como consecuencia de o en relación con las operaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación y que se encuentren previstos o autorizados en dichos documentos (excluyendo cualquier Gasto de Emisión y cualquier Gasto de la Operación de la Serie), incluyendo honorarios, comisiones, costos y gastos (a) del Fiduciario, (b) de cualquier Administrador Sustituto, (c) de cualquier Persona que preste servicios (i) al Fiduciario respecto del Fideicomiso, y (ii) respecto de cualesquiera Documentos de la Operación o con quien se contrate (incluyendo auditores externos) y que no sean atribuibles a una Serie de Valores en particular, y (e) que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario deben considerarse como tal al no estar relacionados única y específicamente con una Serie de Valores, los cuales deberán ser facturados al Administrador.

“Gravamen”

Significa cualquier hipoteca, prenda, fideicomiso de garantía, cesión, embargo, servidumbre, gravamen (resultado de una disposición legal o de otra manera), preferencia, prelación u otro convenio, contrato o instrumento de garantía o arreglo preferencial de cualquier tipo o naturaleza, excluyendo cualquier operación realizada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso u otro Documento de la Operación.

“Gravámenes Permitidos”

Significa aquellos Gravámenes que se identifiquen en los Contratos de Cesión o Contratos de Aportación Inmobiliaria, según corresponda.

“Grupo Frisa”

Significa el grupo corporativo integrado por cualquier Persona que sea controlada por, esté bajo el control común de, o controle al Fideicomitente Inicial o a FRISA Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V.; o bien, aquellas en la que el Fideicomitente Inicial o FRISA Desarrollos Comerciales, S. A. de C. V.; o bien, los accionistas de cualquiera de éstas, participe en el capital social.

“Indeval”

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

| | |
|------------------------------|--|
| “INPC” | Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado periódicamente por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en el Diario Oficial de la Federación, en los términos de las Leyes Aplicables. |
| “Institución Calificada” | Significa cualquier institución financiera constituida conforme a las leyes de México con una calificación crediticia de “mxA-1+” o mayor otorgada por Standard & Poor’s, o “MX-1” o mayor otorgada por Moody’s, F1+ o mayor otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., o HR1+ o mayor otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. |
| “Intermediarios Colocadores” | Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, así como cualquier otro intermediario colocador que sea designado por los Fideicomitentes y actúe con tal carácter respecto de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa. |
| “Inversiones Permitidas” | Significa inversiones en cualquiera de los siguientes valores: (a) valores denominados en Pesos o unidades de inversión emitidos o garantizados por el gobierno federal de México; (b) reportos sobre los valores descritos en el inciso (a) anterior; (c) depósitos a la vista con Instituciones Calificadas; (d) certificados de depósito de corto plazo denominados en Pesos emitidos por Instituciones Calificadas; y (e) cualquier otra inversión de corto plazo para la cual el Administrador ha proveído al Fiduciario con Confirmaciones de las Agencias Calificadoras previas. |
| “IVA” | Significa el Impuesto al Valor Agregado. |
| “IVA de los Arrendamientos” | Significa el IVA pagadero respecto de los pagos de rentas u otras cantidades adeudadas conforme a los Contratos de Arrendamiento. |
| “Leyes Aplicables” | Significa, respecto de cualquier Persona o bien, cualquier ley, reglamento, regla, norma que sea aplicable a dicha Persona o bien y cualquier otra disposición emitida conforme a dicha ley, regla o norma, incluyendo cualquier interpretación judicial o de una Autoridad Gubernamental de las mismas que sea vinculante. |

| | |
|---|---|
| “LIC” | Significa la Ley de Instituciones de Crédito. |
| “LGTOC” | Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. |
| “LMV” | Significa la Ley del Mercado de Valores. |
| “Locales Comerciales” | Significa conjuntamente, todos aquellos locales comerciales, áreas comerciales, superficies de terreno y elementos fijos que forman parte de un Centro Comercial, respecto de los que existan Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos se aporten al Patrimonio del Fideicomiso. |
| “Mayoría de los Representantes Comunes” | Tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso. |
| “México” | Significa los Estados Unidos Mexicanos. |
| “Monto Total Autorizado del Programa” | Significa hasta \$5,000,000,000.00 (Cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.). |
| “Negocio Principal” | Significa las operaciones comerciales de arrendamiento de los Locales Comerciales, que lleva a cabo cada Fideicomitente. |
| “NIF” | significan, respecto de cualquier Persona, las Normas de Información Financiera (emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos en conjunto con el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera) o cualesquiera otros principios contables que le sean aplicables. |
| “Operador” | Significa cualquier otra Persona que sea contratada por los Fideicomitentes para la operación y administración de cualquiera de los Centros Comerciales. |
| “Opinión Legal” | Significa una opinión legal otorgada por un abogado independiente que sea razonablemente aceptable para el Fiduciario y los Representantes Comunes, según sea aplicable. |
| “Pasivos Fiscales” | Significa cualquier pasivo por impuestos, derechos o contribuciones o cualquier accesorio de los mismos. |
| “Patrimonio del Fideicomiso” | Significa todos los bienes y derechos cedidos y transmitidos al Fideicomiso o que de cualquier otra manera sean propiedad del Fiduciario (para beneficio del Fideicomiso) de conformidad con |

la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso y que se describen en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario”

Significa todos y cualesquiera bienes que mantenga el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario en el Fideicomiso Inmobiliario en cualquier momento.

“Periodo Mensual”

Significa cada mes calendario comenzado en la Fecha de Cierre Inicial. Para cada Fecha de Distribución, el Periodo Mensual respectivo significa el mes calendario inmediato anterior a dicha Fecha de Distribución, salvo que se defina de forma diferente en los Documentos de la Operación aplicables a cualquier Serie de Valores.

“Persona”

Significa cualquier persona física o persona moral incluyendo cualquier sociedad, asociación, entidad gubernamental u otra entidad de naturaleza similar o cualquier fiduciario actuando en tal carácter al amparo de un fideicomiso.

“Personas Autorizadas”

Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso - Fines del Fideicomiso”.

“Pesos” o “\$”

Significa pesos, la moneda de curso legal de México.

“Políticas de Comercialización y Negociación”

Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.1. Descripción de los Activos - 2.1.2. Proceso de Originación” del presente Prospecto.

“Porcentaje de Asignación”

Significa, respecto de cada Serie y cualquier Periodo Mensual, el porcentaje equivalente a una fracción, cuyo numerador será el Saldo de Principal de los Valores de dicha Serie y cuyo denominador será la suma del Saldo de Principal de los Valores en Circulación en dicha fecha de determinación.

“Precio de Readquisición”

Significa el precio pagadero respecto de cualquier Activo y que se calculará como el valor comercial del Centro Comercial respectivo determinado con base en dicho valor comercial según se exprese en el más reciente avalúo del Centro Comercial en el

que se encuentre el Local Comercial, ajustado por los metros cuadrados del Local Comercial correspondiente.

| | |
|---|--|
| “Procedimientos” | Significa los procedimientos judiciales aplicables de conformidad con las Leyes Aplicables. |
| “Procedimientos de Administración” | Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración. |
| “Programa” | Significa el programa para la emisión de Certificados Bursátiles descrito en el presente Prospecto. |
| “Prospecto” | Significa el presente prospecto de colocación. |
| “Proveedor de Apoyo de Crédito” | Significa la Persona o las Personas que proporcionen cualquier Apoyo de Crédito al amparo de un Contrato de Apoyo de Crédito. |
| “Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario” | Significa, respecto de una Serie de Valores cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, los Recursos por Expropiación y los Recursos por la Venta de Activos Inmobiliarios correspondiente a los Activos Inmobiliarios de la Serie respectivos. |
| “Recursos por Expropiación” | Significa, respecto de cualquier Centro Comercial o Local Comercial que haya sido aportado a un Fideicomiso Inmobiliario, aquellas cantidades recibidas por la expropiación, nacionalización o acto o decreto inapelable de Autoridad Gubernamental similar respecto de los mismos por el monto que resulte aplicable de conformidad con la Ley Aplicable. Lo anterior en la inteligencia que, cualquier exceso en el monto de los Recursos por Expropiación, respecto del monto equivalente al Precio de Readquisición de los Activos relacionados con dichos Activos Inmobiliarios corresponderá a los fideicomitentes del Fideicomiso Inmobiliario en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario respectivo. |
| “Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios” | Significa, respecto de cualquier Centro Comercial o Local Comercial que haya, en su caso, sido aportado a un Fideicomiso Inmobiliario, aquellas cantidades derivadas de su enajenación en los términos del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario respectivo por el monto el monto que resulte aplicable de conformidad con dicho Contrato de Fideicomiso Inmobiliario. |

Lo anterior en la inteligencia que, cualquier exceso en el monto de los Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios, respecto del monto equivalente al Precio de Readquisición de los Activos relacionados con dichos Activos Inmobiliarios corresponderá a los fideicomitentes del Fideicomiso Inmobiliario en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

“Renta Mínima Mensual de Garantía”

Significa la cantidad mínima fija garantizada, pagadera en forma mensual por el Arrendatario al Fideicomitente de que se trate.

“Renta Variable”

Significa cierto porcentaje de las ventas netas que el Arrendatario lleve a cabo como consecuencia del curso ordinario de sus negocios en el Local Comercial durante un mes calendario.

“Reporte Mensual”

Tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Administración - Obligaciones de Reportar del Administrador”.

“Representante Común”

Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en el entendido que, para cualquier Emisión se podrá designar a otra institución como representante común de los Tenedores, lo cual será informado en el Suplemento correspondiente.

“RNV”

Significa el Registro Nacional de Valores de la CNBV.

“Saldo de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso”

Significa, respecto de cualquier fecha, el saldo que mantenga la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso en dicha fecha.

“Saldo de Principal de los Valores”

Significa, para un Valor o Serie de Valores, el monto total inicial de principal de dicho Valor o Serie de Valores menos todas las cantidades amortizadas a dicho Valor o Serie de Valores que correspondan a principal.

“Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso”

Significa, para cada Fecha de Distribución, (i) en la que, respecto de cualquier Serie, no exista un Evento de Retención o un Evento de Amortización Anticipada vigente, una cantidad equivalente a aquella cantidad que sea necesaria para pagar los Gastos de la Operación del Fideicomiso por el mes calendario inmediato siguiente a dicha Fecha de Cierre o Fecha de Distribución, y (ii) en la que, respecto de cualquier Serie, exista

un Evento de Retención o un Evento de Amortización Anticipada vigente, una cantidad equivalente a aquella cantidad que sea necesaria para pagar los Gastos de la Operación del Fideicomiso por los 6 meses calendario inmediatos siguientes a dicha Fecha de Distribución. Dicho Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso será notificado al Fiduciario conforme al Reporte Mensual.

| | |
|---------------------------------------|---|
| “Seguros” | Significan los seguros contra daños contratados por cualquier Persona respecto de los Locales Comerciales. |
| “Serie” | Significa cualquier serie de Valores, la cual podrá incluir dentro de dicha Serie a una Clase o Clases de Valores subordinados a otra Clase o Clases de Valores. |
| “Sociedades del Grupo Frisa” | Significa cualquier Persona moral que forme parte de Grupo Frisa. |
| “Superficie de Área Rentable” o “SAR” | Significa la totalidad del área de un Centro Comercial sujeta a explotación comercial. |
| “Suplemento” | Significa el suplemento al Prospecto correspondiente a cada Emisión que se realice al amparo del Programa describiendo las características de dicha Emisión previstas en el Anexo de Términos y Condiciones. |
| “Tenedores” | Significa cualquier Persona que sea titular de los Certificados Bursátiles. |
| “Términos Principales” | Significa, respecto de cualquier Serie, (a) el nombre o designación, (b) el saldo principal inicial (o el método para calcular dicho saldo), (c) la tasa de interés para cada Clase de Valores de dicha Serie (o método para la determinación de la misma), (d) las fechas en que deban realizarse pagos de principal e intereses u otras cantidades al amparo de los Valores, (e) el método y orden para la asignación de la Cobranza Disponible a los Tenedores de los Valores de dichas Series y a cualquier otra Persona (incluyendo Proveedores de Apoyo de Crédito o cualquier Fideicomitente), (f) la designación de cualesquiera Cuentas de la Serie y los términos que rigen la operación de cualesquiera de dichas Cuentas de las Series, (g) los términos de cualquier Apoyo de Crédito otorgado, (h) cualquier posibilidad de que dichos Valores de esa Serie sean amortizados anticipadamente, ya sea total o parcialmente, (i) la vigencia de |

la Serie, (j) el número de Clases de Valores de dicha Serie y, en caso de ser más de una Clase, los derechos y prioridades de cada Clase, (k) la prelación de dicha Serie respecto de cualquier otra Serie en el entendido que ninguna Serie podrá tener una prelación mayor (pero sí menor) a las demás Series en Circulación, (l) la Fecha de Distribución, y (m) la fecha de vencimiento final en la cual los derechos de los Tenedores de los Valores de dicha Serie a recibir pagos del Fideicomiso se terminarán.

| | |
|-----------|--|
| “TIIE” | Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 días (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo) que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. |
| “Título” | Significa el documento que, en términos de los artículos 63 y 64 de la LMV, ampare los Certificados Bursátiles. |
| “UDIs” | Significa la unidad de inversión cuyo valor publica Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. |
| “Valores” | Significa cualesquiera certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación que resulte aplicable. |

2. Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen de la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo, sin limitar, la sección titulada “Factores de Riesgo”, así como el Suplemento correspondiente a cada Emisión y todos sus anexos y cualquier otro documento que forme parte de los Documentos de la Operación respectiva que se adjuntará al Suplemento correspondiente, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

El Programa

Los Fideicomitentes y el Fiduciario han creado el Programa como parte de un sistema de financiamiento bursátil, que contempla Emisiones de Certificados Bursátiles, cuya fuente de pago principal serán los flujos de efectivo derivados de la Cobranza de los Activos transmitidos al Fideicomiso y que formen parte del patrimonio de dicho Fideicomiso. Dichos Activos consistirán en Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros (excepto por las Cantidades Excluidas) y, en su caso, los recursos derivados de cualquier Apoyo de Crédito. Se podrá realizar más de una Emisión al amparo del Programa. Cada Emisión y los Certificados Bursátiles correspondientes tendrán sus propias características, mismas que serán determinadas por los Fideicomitentes y serán establecidas en los Documentos de la Operación correspondientes.

Patrimonio del Fideicomiso y los Derechos

Todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa se realizarán al amparo del Fideicomiso. Cada uno de los Fideicomitentes transmitirá al Fideicomiso un conjunto de Activos que serán la base de las Emisiones correspondientes al amparo del Programa. Dichos Activos consistirán principalmente en Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros (excepto por las Cantidades Excluidas), que sean transmitidos al Fideicomiso por los Fideicomitentes. El Fideicomiso recibirá los Derechos de cada uno de los Fideicomitentes, mediante la celebración y perfeccionamiento de uno o más Contratos de Cesión. Para una descripción más detallada de los principios generales del funcionamiento del Fideicomiso, ver la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

El Fideicomiso incluye disposiciones conforme a las cuales la Cobranza (y demás cantidades integrantes del Patrimonio del Fideicomiso) será canalizada a realizar los pagos de los Certificados y demás Valores emitidos al amparo del Fideicomiso y el Certificado Frisa.

Los Derechos consisten en aquellos derechos, (a) derivados de los Contratos de Arrendamiento y demás Documentos de los Activos incluyendo, según sea aplicable, los derechos de cobro y accesorios de rentas, derechos sobre Garantías, entre otros, respecto de los Locales Comerciales, así como cualesquier pago que tenga derecho a recibir cada uno de los Fideicomitentes en su carácter de arrendador, subarrendador o usufructuario con en relación a los mismos, y (b) a recibir pagos de indemnizaciones al amparo de los Seguros, salvo por aquellas que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales, en el entendido que tratándose de recursos recibidos respecto de los conceptos mencionados en este inciso (b), dichos pagos se considerarán Derechos hasta por un monto equivalente al Precio de Readquisición de los Activos respectivos, en el entendido, además, que cualquier exceso se considerará una Cantidad Excluida.

Además de los Activos, el Patrimonio del Fideicomiso incluirá (i) el monto inicialmente aportado por el Fideicomitente Inicial, (ii) cualesquiera recursos recibidos respecto de los Activos incluyendo la Cobranza,

(iii) en el caso que existan en Circulación Series cuyos Documentos de la Operación requieran de la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, cualesquiera derechos del Fiduciario a recibir Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario, conforme a los términos de dichos Fideicomisos Inmobiliarios u otros derechos del mismo al amparo de dichos Fideicomisos Inmobiliarios, (iv) cualquier instrumento resultado de la inversión de los recursos líquidos con los que llegue a contar el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos y cualesquiera cantidades cobradas al amparo de dichas Inversiones Permitidas, (v) en la medida en que se relacionen con los Activos, los Documentos de los Activos, (vi) el producto de cualquier venta de Valores, y (vii) cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación. A efecto de poder formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, los Activos deberán cumplir con ciertos criterios de elegibilidad que serán determinados en el Anexo de Términos y Condiciones de cada Serie de que se trate y se describirá en el Suplemento correspondiente.

Activos Fideicomitados

Los Activos a fideicomitir corresponden a los derechos: (i) al amparo de los Contratos de Arrendamiento respecto de los Locales Comerciales, incluyendo, según sea aplicable, derechos de cobro y accesorios sobre las rentas, derechos sobre garantías constituidas, entre otros, así como cualquier pago que tenga derecho a recibir cada uno de los Fideicomitentes en su carácter de arrendador, subarrendador o usufructuario en relación con los mismos, (ii) a recibir pagos de indemnizaciones al amparo de los Seguros, y (iii) otros accesorios de dichos Activos (excepto por las Cantidades Excluidas).

Los Certificados Bursátiles y los Valores

Cada Emisión que se realice al amparo del Programa contemplará la Emisión de Certificados de una o más Series o Clases, cada una con sus características propias. Dichas características se determinarán en el Anexo de Términos y Condiciones respectivo y se describirán en el Suplemento correspondiente.

Adicionalmente a los Certificados y a los demás Valores emitidos por el Fiduciario, el Fiduciario suscribirá y entregará a los Fideicomitentes o a sus tenedores, aquellos derechos que se describen en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso - Certificado Frisa” del presente Prospecto.

Administración de los Activos

El Fiduciario celebrará un Contrato de Administración con el Administrador. Dicho contrato versará sobre los servicios de administración y cobranza, entre otros, a ser prestados con relación al conjunto de Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Conforme a los términos del Contrato de Administración, el Administrador administrará y gestionará la cobranza de los Derechos y actuará como depositario de los expedientes y documentos relacionados con los Activos, la Cobranza de los Activos que reciba directamente el Administrador y cualquier otra cantidad clasificada como Cobranza en el Contrato de Fideicomiso o cualquier Documento de la Operación. Para una descripción de dicho Contrato de Administración, ver la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.2 Contrato de Administración” del presente Prospecto.

Apoyos de Crédito

Cada Emisión podrá contar con Apoyos de Crédito. Los Apoyos de Crédito podrán consistir en cualquier garantía, seguro, carta de crédito, instrumento financiero derivado u otros arreglos similares (incluyendo

instrumentos conocidos como *swaps* y *caps*). Dichos Apoyos de Crédito podrán contratarse a favor del Fiduciario o de los Tenedores de los Valores de cualquier Serie o Clase.

Fideicomisos Inmobiliarios

Cada Emisión de Certificados Bursátiles que se haga al amparo del Programa podrá estar garantizada, total o parcialmente, mediante las garantías constituidas respecto a cada Emisión, incluyendo, sin limitar, los Activos Inmobiliarios de la Serie que sean aportados a un Fideicomiso Inmobiliario constituido en términos de un Contrato de Fideicomiso Inmobiliario.

En el caso que los Documentos de la Operación de una Serie así lo requieran, dicho Contrato de Fideicomiso Inmobiliario será celebrado entre los Fideicomitentes, el Administrador de los Locales Comerciales, el Administrador y el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo con la finalidad de garantizar, con el Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario respectivo, el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones de pago de la Serie de Valores de que se trate de conformidad con y sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

En su caso, los términos y condiciones de cada Fideicomiso Inmobiliario serán descritos en el Suplemento correspondiente.

A efecto de perfeccionar la aportación de los Activos Inmobiliarios al Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario cuando así se requiera, los Fideicomitentes respectivos y el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario celebrarán, en su caso, de manera sustancialmente simultánea con la cesión y tramisión de los Activos al Fiduciario, Contratos de Aportación Inmobiliaria mediante escritura pública, ante la presencia de un notario público en México. En caso de un evento de un incumplimiento ante la existencia y al amparo de un Fideicomiso Inmobiliario, se podrá llevar a cabo un procedimiento extrajudicial de ejecución de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario respectivo. Los Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios se entregarán al Fiduciario para que sean aplicados en los términos del Contrato de Fideicomiso, según sea el caso.

El Flujo de los Fondos

El esquema de bursatilización de Activos descrito en este Prospecto implica que, habiendo colocado los Valores correspondientes a la Serie de que se trate, los recursos derivados de la colocación de dichos Valores serán utilizados para pagar gastos relacionados con la Emisión de que se trate, para el fondeo inicial de ciertas Cuentas del Fideicomiso y para pagar a los Fideicomitentes la contraprestación pagadera por los Activos aportados inicialmente, entre otras finalidades.

Asimismo, sujeto a lo que se establezca para cada Serie de Valores, los recursos del Fondo de la Serie de la Serie de que se trate podrán ser utilizados para pagar los intereses y principal y otras cantidades pagaderas al amparo de los Certificados Bursátiles de la Serie de que se trate y, en su caso, fondear las Cuentas de la Serie de la Serie de que se trate, en el orden y sujeto a la prelación establecida en el Contrato de Fideicomiso, el Anexo de Términos y Condiciones respectivo y los demás Documentos de la Operación.

Las disposiciones específicas relacionadas con la aplicación de los flujos de efectivo del Fondo de la Serie de la Serie de que se trate, se detallarán en el Suplemento respectivo. A su vez, los lineamientos establecidos en los Documentos de la Operación de la Serie de que se trate respecto de las políticas, restricciones o requerimientos del manejo de las cantidades derivadas de la Cobranza de la Serie de la Serie de que se trate, y cualesquier otras cantidades que se integren en las Cuentas de la Serie de dicha Serie serán, aquellos que se detallen en cada Suplemento.

Cada Serie de Valores contará con las cuentas necesarias para mantener los recursos provenientes del Fondo de la Serie de la Serie de que se trate, así como para realizar los pagos de cualesquiera gastos relacionados con la Emisión y los intereses y principal y otras cantidades pagaderas al amparo de los Certificados Bursátiles.

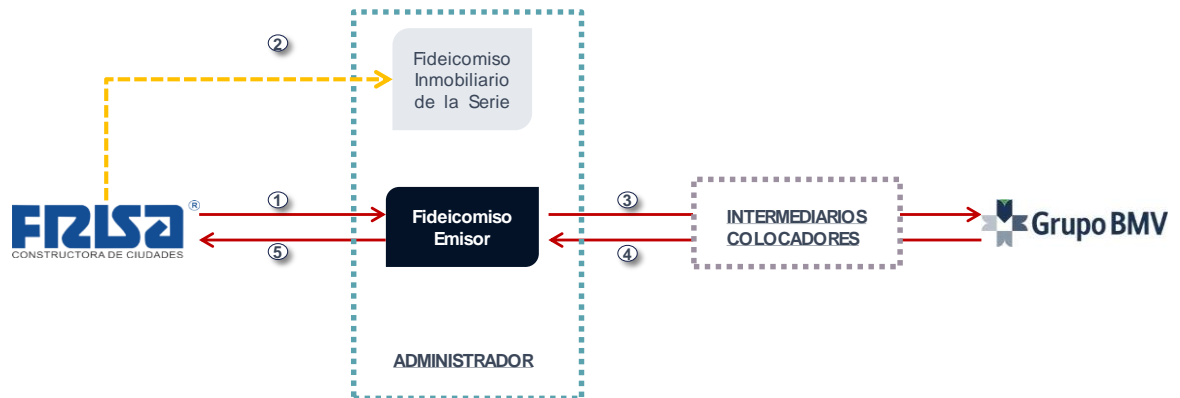
Los recursos en efectivo que integren el Patrimonio del Fideicomiso serán invertidos de manera temporal en aquellos valores o instrumentos que se especifiquen en los Documentos de la Operación correspondientes. Salvo que se especifique lo contrario respecto de cualquier Emisión, el Fiduciario manejará las Cuentas del Fideicomiso con base en la información y reportes que le sean entregados por el Administrador, con la verificación y validación por parte del Representante Común de que se trate. Los mecanismos de validación y verificación del Representante Común de que se trate de dichos reportes se especificarán en los Documentos de la Operación correspondientes.

El Fiduciario tendrá la obligación de preparar y entregar al Fideicomitente y a los Representantes Comunes los reportes e información de las Cuentas del Fideicomiso en los términos del Fideicomiso y los demás los Documentos de la Operación.

La Operación

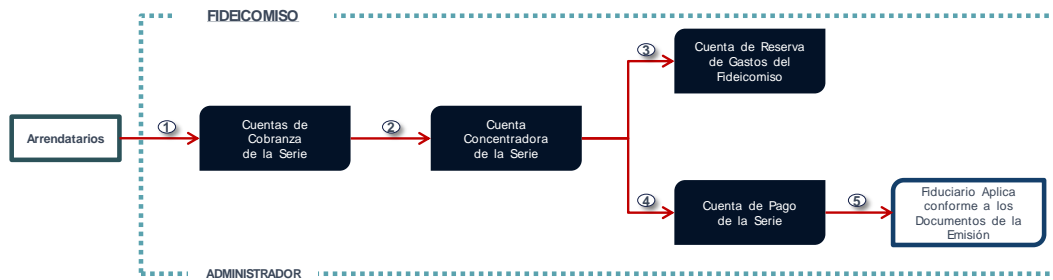
A continuación se presentan diagramas que muestran los principales pasos involucrados en la operación de bursatilización descrita en el presente Prospecto, tanto al momento de realizarse la Emisión como durante la vigencia de la misma:

Esquema al inicio de cualquier Emisión al amparo del Programa



- 1 Los Fideicomitentes transmitirán los Activos al Fideicomiso Emisor y el Administrador notificará a los Arrendatarios la transmisión de los Activos con objeto de que estos depositen la Cobranza en las Cuentas de Cobranza
- 2 Tratándose de cualquier Serie respecto de la cual se requiera la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, los Fideicomitentes aportan los Activos Inmobiliarios al Fideicomiso Inmobiliario respectivo
- 3 El Fiduciario realizará la emisión de los Certificados Bursátiles a través de los Intermediarios Colocadores
- 4 El Fiduciario obtendrá los recursos provenientes de la Emisión de los Certificados Bursátiles y los distribuirá en el orden de prelación que se establece en el Contrato de Fideicomiso y los documentos de emisión de la Serie correspondiente
- 5 Los Fideicomitentes recibirán el pago de la contraprestación por concepto de la transmisión de los Activos al Fideicomiso o de acuerdo a lo establecido en el destino de los recursos de cada emisión

Esquema durante la vigencia de cualquier Emisión al amparo del Programa



- 1 Cada una de las Cuentas de Cobranza recibirá la Cobranza de los Activos correspondientes
- 2 Cada Día Hábil, el Fiduciario transferirá a cada Cuenta Concentradora de la Serie la Cobranza que haya sido depositada en cada una de las Cuentas de Cobranza de la Serie respectivas
- 3 En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario fondeará la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso con base en el Porcentaje de Asignación de cada Serie
- 4 Cualquier Cobranza Disponible de la Serie remanente será transferida por el Fiduciario a la Cuenta de Pago de la Serie de que se trate
- 5 El Fiduciario aplicará los recursos de la Cobranza Disponible de la Serie de que se trate conforme a lo previsto en el Anexo de Términos y Condiciones correspondiente

Partes Involucradas

El Fiduciario

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, una institución de banca múltiple debidamente autorizada para actuar como fiduciario conforme a la Ley de Instituciones de Crédito, actuará como fiduciario del Fideicomiso.

Los Fideicomitentes

CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., como Fideicomitente Inicial, en el entendido que serán Fideicomitentes todas aquellas Personas que formen parte de Grupo Frisa y que se adhieran al Fideicomiso mediante la suscripción de un Contrato de Cesión. Para una descripción detallada del negocio de los Fideicomitentes, ver la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 4. Fideicomitentes u Originadores” del presente Prospecto.

El Administrador

En tanto no sea sustituido, Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., actuará como administrador de los Activos objeto de cada Emisión y depositario de los expedientes y documentos relacionados con los Activos, la Cobranza de los Activos que reciba directamente el Administrador y cualquier otra cantidad clasificada como “Cobranza” en el Contrato de Fideicomiso o cualquier Documento de la Operación. Para mayor información con relación al Administrador, ver la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 6. Administradores u Operadores” del presente Prospecto.

El Administrador Sustituto

En caso que ocurra un evento que en los términos del Contrato de Administración respectivo dé lugar a la sustitución del Administrador, el Administrador podrá ser sustituido en su calidad de administrador. Si el Administrador es sustituido o si éste renuncia a su encargo, se designará a un administrador sustituto para que lo reemplace. Una vez designado, el administrador sustituto tendrá, sustancialmente las mismas obligaciones y responsabilidades que tenía el Administrador antes de su sustitución. El Contrato de Administración podrá prever que el administrador sustituto deba reunir ciertas características, como por ejemplo ser una entidad de reconocido prestigio, que su negocio incluya la administración de activos similares a los Activos o que reúna ciertos niveles de capacidad técnica y económica. El Contrato de Administración podrá prever que el Administrador permanezca en funciones hasta la fecha que surta efectos la sustitución.

El otorgante del Apoyo de Crédito

Según se menciona con anterioridad, las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán contar con algún Apoyo de Crédito. En cualquier caso, las características de dicho Apoyo de Crédito y una descripción del Apoyo de Crédito se incluirán en el Suplemento respectivo.

Los Arrendatarios

Las Personas que suscriban un Contrato de Arrendamiento en su carácter de arrendatario, subarrendatario o usufructuario, con cualquiera de los Fideicomitentes. Únicamente se divulgará información acerca de los Arrendatarios en aquellos casos en los que se requiera conforme a la legislación aplicable.

Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en el entendido que, para cualquier Emisión se podrá designar a otra institución como representante común de los Tenedores, lo cual será informado en el Suplemento correspondiente. El Representante Común tendrá aquellas obligaciones establecidas en los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso, los Anexos de Términos y Condiciones y los demás Documentos de la Operación respectivos.

NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO (SALVO CON LOS BIENES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SUJETO A LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO), NI EL AGENTE ESTRUCTURADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES TIENEN OBLIGACIÓN DE PAGO CON RELACIÓN A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERÁN PAGADEROS ÚNICAMENTE CON LOS RECURSOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

3. Factores de Riesgo

Los posibles inversionistas deben considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en los Suplementos correspondientes a cada Emisión y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación y, en su caso, aquellos que se incluyan en cualquier Suplemento. La siguiente sección no describe todos los riesgos de una inversión en los Certificados Bursátiles. Cada Suplemento podrá incluir la descripción de riesgos adicionales que sean particulares a una Emisión. Existen otros riesgos e incertidumbres que no se conocen o que no se considera que sean relevantes en este momento. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, y aquellos que, en su caso se incluyan en un Suplemento, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa al Patrimonio del Fideicomiso, a los Fideicomitentes, al Administrador, o la capacidad del Fiduciario de realizar pagos respecto de los Certificados Bursátiles.

Factores de Riesgo relacionados con el Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles.

La única fuente de pago de los Certificados Bursátiles que correspondan a cada Emisión serán los Activos y demás bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso. Dichos Activos y bienes consistirán principalmente en Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros (excepto por las Cantidades Excluidas) y, en su caso, los recursos derivados de cualquier Apoyo de Crédito. Asimismo, cada Serie de Valores estará respaldada por un conjunto de Activos de la Serie.

En la medida que los Activos de la Serie de la Serie de que se trate y demás bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para realizar los pagos correspondientes conforme a los términos de los Certificados Bursátiles de dicha Serie, los Tenedores de los Certificados Bursátiles de dicha Serie no recibirán los pagos correspondientes o tendrán que esperar periodos adicionales de tiempo para recibirlos.

Los Certificados Bursátiles no constituirán obligaciones de pago a cargo de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común, del Fiduciario (salvo con los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso y sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso), del Agente Estructurador o de los Intermediarios Colocadores, y los Tenedores de los Certificados Bursátiles no tendrán acción alguna en contra de cualquiera de ellos en relación con dichos pagos.

La efectividad de la transmisión de los Activos al Fideicomiso podría ser cuestionada.

Los Fideicomitentes y el Fiduciario deberán llevar a cabo ciertos actos necesarios para prever que la transmisión de los Activos al Fideicomiso surta efectos, tanto entre los Fideicomitentes y el Fiduciario, como frente a terceros, y para evitar cualquier posible daño al Patrimonio del Fideicomiso derivado de reclamaciones de terceros (incluyendo, sin limitar, la inscripción de los Contratos de Cesión en el RUG). Algunos de dichos actos deberán llevarse a cabo con posterioridad a la autorización de la CNBV para el establecimiento del Programa. En caso que dichos actos no sean completados o que una autoridad judicial determine que dichos actos no son suficientes para cumplir con dichos objetivos, terceros (incluyendo acreedores de los Fideicomitentes) podrían objetar la mencionada transmisión.

Los tribunales mexicanos han sido inconsistentes en sus determinaciones relativas a la validez de transmisiones de activos (incluyendo activos intangibles) a fideicomisos. Si bien, algunos tribunales han reconocido la validez de dichas transmisiones y la propiedad fiduciaria respectiva, aún en el contexto de quiebra o concurso mercantil del fideicomitente o aportante respectivo, resoluciones recientes de tribunales mexicanos han negado la eficacia de transmisiones de activos futuros en el contexto de operaciones

fiduciarias. No puede asegurarse que, de ser cuestionada la transmisión de los Activos al Fiduciario, un juez o tribunal no aplicaría criterios judiciales similares o consistentes con dichas resoluciones recientes y que por lo tanto la transmisión sea afectada negativamente, inclusive de nulidad.

La modificación al régimen fiscal al que se encuentra sujeto el Fideicomiso podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso.

Conforme a las disposiciones en materia fiscal vigentes a la fecha del presente Prospecto, se contempla que el Fideicomiso no se encuentre sujeto a cargas de carácter impositivas o impuestos que pudieran afectar el Patrimonio del Fideicomiso o que pudiere resultar en gastos fiscales para el Fideicomiso. En el supuesto que se modifiquen las disposiciones fiscales vigentes o su interpretación, resultando en la imposición de obligaciones fiscales al Fideicomiso, el Fiduciario podría verse incapacitado para cumplir dichas obligaciones fiscales. Asimismo, los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso podrían utilizarse para pagar dichos impuestos, derechos o contribuciones, lo cual podría resultar en una disminución en los recursos disponibles para cubrir los pagos de intereses y principal conforme a los Certificados Bursátiles.

Los intereses de los Fideicomitentes y el Administrador podrían ser distintos a los de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Los Fideicomitentes y el Administrador son parte del mismo grupo empresarial. Los Fideicomitentes podrán mantener intereses relacionados con las operaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación (como lo son derechos de recibir recursos al amparo de los Certificados Frisa). Dichos intereses podrían ser distintos a y no estar alineados con los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. En el caso que el Administrador o los Fideicomitentes obren de manera contraria a los intereses de los Tenedores y en incumplimiento de sus obligaciones contractuales al amparo del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación, los Tenedores podrían verse afectados adversamente.

Llevar a cabo la venta del Patrimonio del Fideicomiso podría resultar difícil.

En ciertos supuestos, los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrían solicitar que el Fiduciario venda los Activos afectos al Fideicomiso en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso. Si los Tenedores de los Certificados Bursátiles correspondientes a una Emisión instruyen al Fiduciario para actuar en ese sentido, la venta de los Activos podría ser difícil de implementar. Si los Activos no pueden ser vendidos, o la venta se lleva a cabo a descuento, el Fiduciario podría ser incapaz de pagar los Certificados Bursátiles correspondientes en su totalidad.

La inversión de los recursos líquidos con que cuente el Fideicomiso podría resultar en rendimientos menores a los rendimientos de los Certificados Bursátiles que correspondan.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso podrán ser invertidos en Inversiones Permitidas, y los recursos que se generen como resultado de dichas inversiones serán utilizados para los fines del Fideicomiso (incluyendo para realizar pagos de intereses y principal al amparo de los Certificados Bursátiles). En la medida que la cantidad de recursos líquidos que deban invertirse sea relevante y los rendimientos generados por las inversiones sean menores de los estimados o sean menores a los rendimientos generados por los Certificados Bursátiles, los Activos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso que se encuentren disponibles para cubrir los pagos de intereses y principal debidos conforme a los Certificados Bursátiles correspondientes podrían ser insuficientes para dichos propósitos.

Deficiencias en la operación del Fideicomiso podrían afectar su patrimonio o resultar en incumplimientos al amparo de los Certificados Bursátiles correspondientes.

El Fiduciario y el Administrador tendrán que cumplir ciertas funciones para promover el adecuado funcionamiento del Fideicomiso, incluyendo funciones relacionadas con preparación y entrega de información, procesamiento de datos, transferencias de recursos y divulgación de información al público inversionista. Fallas de cualquiera del Fiduciario o el Administrador en el desarrollo de dichas funciones (derivadas de ineficiencias o problemas tecnológicos, entre otros), podrían resultar en afectaciones al Fideicomiso y en retrasos o incumplimientos al amparo de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo de los mismos.

Los niveles de aforo, la contratación de Apoyos de Crédito y demás beneficios implementados respecto de las Emisiones podrían ser insuficientes. El otorgante de un Apoyo de Crédito está sujeto a riesgos de cumplimiento.

El Fideicomiso al amparo del cual se emiten los Certificados Bursátiles contempla ciertos elementos que buscan incrementar la posibilidad de pago de los Certificados Bursátiles. Dichos elementos podrían consisten en Apoyos de Crédito, entre otros. Es posible que dichas características o medios sean insuficientes para efectivamente realizar los pagos debidos al amparo de los Certificados. Tratándose de Apoyos de Crédito otorgados por una Persona, dichos apoyos conllevan el riesgo de incumplimiento de la Persona que lo haya otorgado que podría ser consecuencia del negocio, situación financiera u operativa o de otras circunstancias que afectan a dicha Persona. Lo anterior podría resultar en la disminución de los recursos disponibles para realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles correspondientes.

Las obligaciones del Fiduciario al amparo de los Fideicomisos podrían no incluir la verificación independiente de ciertos reportes.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso el Fiduciario recibirá, ya sea de parte de los Fideicomitentes, el Administrador, el Representante Común o de parte de terceros, ciertos reportes con información relacionada, entre otros aspectos, con los Activos, el flujo de recursos de cada una de las cuentas del Fideicomiso, así como los pagos que deban realizarse al amparo del Fideicomiso; y sin perjuicio de las obligaciones a cargo de los demás participantes en la operación (incluyendo los Fideicomitentes, el Administrador, el Representante Común u otros terceros, en su caso), el Fiduciario podría no estar obligado a revisar de manera independiente el contenido de dicha información.

El Fideicomiso no contempla la existencia de un comité técnico, por lo que el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones de los Fideicomitentes y/o el Administrador y/o el Representante Común.

El Contrato de Fideicomiso no contempla la existencia de un comité técnico u otro órgano adicional independiente. El Fiduciario actuará de conformidad con las instrucciones de quien, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, esté autorizado al efecto, que podrá ser el Fideicomitente Inicial, el Administrador, un administrador sustituto o el Representante Común y para los efectos precisos establecidos en dicho Contrato de Fideicomiso.

Podrían existir eventos de retención, eventos de amortización anticipada y eventos de incumplimiento distintos para cada Serie de Valores.

El Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación de la Serie de Valores de que se trate podrán contemplar la existencia de casos y acontecimientos que constituyan Eventos de Retención, Eventos de

Amortización Anticipada ya sean parciales o totales, y Eventos de Incumplimiento o de otro tipo, y dichos eventos podrán tener consecuencias distintas para cada Emisión.

En caso que, conforme a los Documentos de la Operación correspondientes a la Serie de que se trate, el Fiduciario incurra en alguno de los eventos anteriormente descritos, los Tenedores de los Valores de dicha Serie podrán ejercer acciones frente al Fiduciario a efecto de exigir el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Valores de la Serie de que se trate. En consecuencia, los Tenedores de distintas Series de Valores podrán ejercer acciones frente al Fiduciario en diversos momentos, no obstante que cada Emisión esté respaldada por un conjunto de Activos de la Serie independiente.

El Fideicomiso servirá como vehículo de emisión de distintas Series de Valores y requerirá la creación de Fondos de la Serie para cada Serie de Valores. En el caso de una inadecuada administración de dichos Fondos de la Serie, los Tenedores podrían verse adversamente afectados.

El Fideicomiso servirá de vehículo para la realización de una o más Emisiones de distintas Series de Valores. Si bien el Contrato de Fideicomiso contempla la existencia de Fondos de las Series que segregarán los Activos de las Series, las Cuentas de las Series y demás bienes y derechos que correspondan a cada una de dichas Series y establece que una Serie no podrá beneficiarse del Fondo de la Serie de otra Serie o de los bienes y derechos que correspondan a otras Series, cualquier falla en la administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario en lo que respecta a la identificación, separación o administración de los Fondos de la Serie (incluyendo la incapacidad de determinar la Cobranza de la Serie que corresponde a cada Serie o la adecuada separación de la misma) podría afectar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de una o más Series de Valores.

Algunas decisiones al amparo del Contrato de Fideicomiso podrán tomarse por los Representantes Comunes de todas las Series de Valores en Circulación.

El Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que regulan situaciones que se refieren a la totalidad de las Series que se emitan al amparo del mismo. Existen supuestos en los que algunas decisiones (en especial casos en los que no se prevean situaciones en específico) podrán ser tomadas, en la medida que afecten todas las Series de Valores, por los Representantes Comunes que representen a la mayoría de los Tenedores, en cuyo caso, aquellos Tenedores que no coincidan con dicha mayoría podrían verse forzados a acatar la voluntad de dicha mayoría.

Las decisiones de realizar Emisiones al amparo del Fideicomiso no requerirán del consentimiento de los Tenedores de los Certificados Bursátiles emitidos con anterioridad.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Emisiones al amparo del mismo sin la necesidad de obtener el consentimiento de los Tenedores de los Certificados Bursátiles de las Series en Circulación. De emitirse distintas Series de Valores, podrían actualizarse los riesgos descritos en el factor de riesgo titulado El Fideicomiso servirá como vehículo de emisión de distintas Series de Valores y requerirá la creación de Fondos de la Serie para cada Serie de Valores. En el caso de una inadecuada administración de dichos Fondos de la Serie, los Tenedores podrían verse adversamente afectados.

Factores de Riesgo relacionados con los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El incumplimiento de los Arrendatarios en la realización de sus pagos al amparo de los Contratos de Arrendamiento de los Activos transmitidos al Fideicomiso puede afectar el Patrimonio del Fideicomiso.

Los pagos realizados por los Arrendatarios al amparo de los Contratos de Arrendamiento constituirán la fuente principal de recursos del Patrimonio del Fideicomiso que corresponda y la fuente de pago exclusiva (con excepción de otros bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso) de los Certificados Bursátiles. Cualquier incremento en los niveles de incumplimiento o mora de los Arrendatarios resultará en una disminución de los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal debidos al amparo de los Certificados Bursátiles, y podría resultar en atrasos en el pago o pérdidas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Asimismo, en el caso que debido a dichos incumplimientos, se tenga que cobrar el pago respecto de dichos Contratos de Arrendamiento por medio de procesos judiciales, la duración y el resultado de dichos procesos también podría resultar en una disminución en los recursos disponibles al Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal debidos al amparo de los Certificados Bursátiles, y como resultado provocar atrasos en el pago o pérdidas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

El incumplimiento por uno o más de los Arrendatarios cuyos Derechos representen una participación importante de la Cobranza podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso.

En el supuesto que uno o varios Arrendatarios que representen una participación importante en el saldo total de los Derechos transmitidos al Fideicomiso, incumplan con sus obligaciones al amparo de los Contratos de Arrendamiento respectivos, el impacto para el Patrimonio del Fideicomiso será mayor que el incumplimiento de otros Arrendatarios con una menor participación, reduciendo como resultado los recursos disponibles para realizar el pago de los Certificados Bursátiles.

Los Criterios de Elegibilidad que se establezcan podrán no cumplirse a lo largo de la operación correspondiente.

A efecto de poder formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, los Activos de la Serie de la Serie de que se trate deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad que se describen en el los Documentos de la Operación correspondientes a la Serie de que se trate. Dichos Criterios de Elegibilidad se deberán cumplir en fechas determinadas pero no se puede asegurar que los mismos sigan cumpliendo con los mismos con posterioridad. Los Tenedores asumen el riesgo de que los Activos correspondientes dejen de cumplir con los criterios de elegibilidad una vez transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso.

La insolvencia de los Arrendatarios puede afectar el Patrimonio del Fideicomiso.

En el caso que uno o más Arrendatarios sean declarados insolventes (en su caso, en concurso mercantil), además de la posibilidad de que los mismos caigan en mora conforme a lo descrito con anterioridad, los Contratos de Arrendamiento respectivos podrían, en ciertos supuestos, darse por terminados anticipadamente. Adicionalmente, en dicho supuesto, la recuperación judicial de los saldos adeudados al amparo de los Contratos de Arrendamiento respectivos podría retrasarse.

El incumplimiento de pago de los Seguros puede afectar al Patrimonio del Fideicomiso.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tendrá la facultad de hacer todo lo necesario para mantener vigentes los Seguros sobre los Locales Comerciales, incluyendo el notificar a los Fideicomitentes de cumplir con su obligación de pago de los Seguros correspondientes. La falta de pago oportuno de los Seguros por parte de los Fideicomitentes y en su caso del Administrador, puede resultar en que los Locales Comerciales no se encuentren debidamente asegurados y cualquier daño sobre estos pudiera afectar el Patrimonio del Fideicomiso y el pago oportuno de los Certificados Bursátiles.

Cualquier procedimiento que impida desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo, puede afectar al Patrimonio del Fideicomiso.

Se podría dar el caso que, aun cuando el Contrato de Arrendamiento haya sido dado por terminado, el Arrendatario permanezca en posesión del Local Comercial y, en consecuencia, el arrendador tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano a efecto de desalojar a dicho Arrendatario. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de las rentas puede ser un proceso lento y altamente costoso. Dichas circunstancias podrían impedir a los arrendadores el desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios, lo que podría afectar negativamente el desempeño financiero de los Fideicomitentes y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso.

La expropiación por las autoridades federales conforme a las Leyes Aplicables podría afectar al Patrimonio del Fideicomiso.

En el caso que, conforme a las Leyes Aplicables, un juez federal decreta la expropiación, nacionalización o limitación de dominio sobre cualquiera de los Locales Comerciales sin que pueda mediar indemnización o contraprestación alguna para el Fideicomiso, los recursos del Patrimonio del Fideicomiso se verían afectados y, en consecuencia, disminuiría la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones de pago de intereses y principal debidos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Podrían no realizarse auditorías o revisiones respecto de los Activos a ser transmitidos al Fideicomiso y aquellas que se realicen podrían ser limitadas.

Respecto de cada Emisión, podrá pactarse que se realicen procesos de auditoría, revisión u otros por firmas o Personas especializadas respecto de los Activos a ser transmitidos al Fideicomiso en diversos momentos (incluyendo al momento de la aportación inicial y/o de manera periódica posteriormente). Dichos procesos, de pactarse, se limitarán a los procedimientos descritos en cada Suplemento o en los acuerdos celebrados con la firma o Persona que los realice. Dichos procesos serán en cualquier caso limitados en su alcance (pudiendo abarcar temas como revisión de Criterios de Elegibilidad, integración de expedientes, u otros) y conclusiones. En aquellos casos en los que no se pacte la realización de auditorías o revisiones o que las auditorías o revisiones pactadas no abarquen algún aspecto específico de los Activos, ningún tercero verificaría aspecto alguno relativo a los Activos (incluyendo temas como cumplimiento con criterios de elegibilidad, integración de expedientes de los Activos transmitidos al Fideicomiso).

El valor al cual serán transmitidos los Activos al Patrimonio del Fideicomiso podría no ser determinado por un experto independiente o este podría no actualizarse oportunamente.

El valor de los Activos podría no ser determinado por un experto independiente, sino que sería determinado por los Fideicomitentes en el contexto de la estructuración de las operaciones de bursatilización a ser realizadas al amparo del Fideicomiso, pudiendo ser objeto de revisión por parte de otros participantes en las mismas (incluyendo agencias calificadoras de valores, entre otros). Asimismo, el valor de los Activos podría no actualizarse oportunamente en el contexto de Emisiones subsecuentes.

La información contenida en el Prospecto podría no ser indicativa del comportamiento de los Activos y los Certificados Bursátiles.

Conforme a los términos de la regulación aplicable, el Prospecto deberá contener información histórica de los Activos que correspondan y escenarios de comportamiento de la Operación correspondiente (considerando el desempeño de la cartera respectiva). Cualquier información histórica que se proporcione

puede no ser representativa del comportamiento futuro de los Activos particulares que se transmitan al Fideicomiso. Asimismo, respecto de los escenarios de comportamiento que se presenten, los mismos se realizarán sobre la base de ciertas estimaciones, las cuales podrán no cumplirse o materializarse, apartándose de la realidad, en cuyo caso el contenido descrito en los escenarios respectivos sería incorrecto. Adicionalmente, cualquier modificación a los Documentos de la Operación respectivos podría afectar la forma de pagarse de los Certificados Bursátiles, haciendo que las proyecciones contenidas en dichos documentos sean incorrectas.

Los potenciales inversionistas asumen en su totalidad el riesgo que el comportamiento de los Activos sea distinto a aquel que se muestra en el presente Prospecto. Ni los Fideicomitentes, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Agente Estructurador, ni el Representante Común realizan declaración alguna acerca del comportamiento futuro de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

Factores de Riesgo relacionados con los Centros Comerciales.

El sector inmobiliario en México es altamente competitivo lo que puede afectar los niveles de ocupación de los Centros Comerciales, impedir aumentos en las rentas y reducir las oportunidades de inversión de los Fideicomitentes.

El sector inmobiliario en México es altamente competitivo y dividido y no tiene barreras que restrinjan a nuevos competidores la entrada al mercado. Los Fideicomitentes compiten con una gran cantidad de propietarios, desarrolladores, comercializadores, FIBRAS y operadores de inmuebles comerciales, de oficinas, industriales y residenciales en México. Dichos competidores poseen propiedades similares a las de los Fideicomitentes, pueden contar con más recursos financieros y ofrecer términos y condiciones más favorables (o inclusive, por debajo de los niveles de mercado actuales) a sus arrendatarios que los que ofrecen los Fideicomitentes. La competencia por parte de estas entidades puede reducir la calidad y cantidad de oportunidades de inversión de los Fideicomitentes, ocasionar la pérdida de Arrendatarios existentes o potenciales, reducir las rentas por debajo de las actualmente cobradas y ofrecer mejoras a los Arrendatarios, tales como derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el Arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el Contrato de Arrendamiento respectivo. Esta competencia en la industria inmobiliaria podría también resultar en una oferta excesiva de desarrollos inmobiliarios y, como resultado, en la reducción los precios de renta y venta promedio de los Centros Comerciales. En caso de que se materialice alguno de estos riesgos, el negocio, condición financiera y resultados de operaciones de los Fideicomitentes pueden verse afectados adversamente.

Los Fideicomitentes podrían verse afectados por el cierre de una o varias tiendas ancla o subancla o bien por la pérdida de uno o más de dichos Arrendatarios.

Algunos de los Centros Comerciales de los Fideicomitentes dependen en gran medida de los Locales Comerciales ancla, subancla u otros Arrendatarios principales para atraer consumidores. Aún y cuando los Arrendatarios de los Locales Comerciales anclas y subanclas de los Fideicomitentes se caracterizan por su puntualidad y alta capacidad de pago, en cualquier momento, dichos Arrendatarios podrían sufrir una desaceleración en su negocio, lo cual podría debilitar significativamente su condición financiera. Como consecuencia, los Arrendatarios de Locales Comerciales ancla, subancla u otros Arrendatarios principales, podrían llegar a incumplir con sus obligaciones contractuales con los Fideicomitentes, y como consecuencia buscar concesiones por parte de los Fideicomitentes para continuar con sus operaciones o bien, declararse en concurso mercantil, cualquiera de las cuales podría resultar en la pérdida de ingresos de las rentas atribuible a dichos Locales Comerciales. El cierre de un Local Comercial ancla o subancla o la pérdida de uno de los Arrendatarios principales, podría reducir significativamente el nivel de ocupación del Centro Comercial, disminuyendo la capacidad de los Fideicomitentes de arrendar el espacio vacante o la capacidad

de arrendar dicho espacio con rentas atractivas. La actualización de cualquiera de los supuestos descritos anteriormente, podría afectar la condición financiera de los Fideicomitentes.

Factores de Riesgo relacionados con los Fideicomitentes.

La insolvencia o el concurso mercantil de los Fideicomitentes podrían afectar el Patrimonio del Fideicomiso o el flujo del efectivo derivado de la Cobranza.

Los Fideicomitentes y el Fiduciario llevarán a cabo ciertos actos según sean necesarios para asegurar que la transmisión de los Activos correspondientes al Fideicomiso surta efectos, tanto entre los Fideicomitentes y el Fiduciario, como frente a terceros, y con el propósito de evitar cualquier posible daño al Patrimonio del Fideicomiso derivado de reclamaciones de terceros (incluyendo terceros acreedores de los Fideicomitentes). Sin embargo, en caso de insolvencia o concurso mercantil de los Fideicomitentes, si cualquier autoridad competente determina que los Activos transmitidos por los Fideicomitentes a algún Fideicomiso continúan formando parte del patrimonio de los Fideicomitentes o resuelve medidas precautorias al respecto, se podrían reducir o suspender los flujos de efectivo de los Activos a dicho Fideicomiso, lo cual afectaría la capacidad del Fiduciario para realizar los pagos de intereses y principal debidos conforme a los Certificados Bursátiles correspondientes. Igualmente, en la medida en que la Cobranza de las cantidades pagadas sea canalizada a través de cuentas de los Fideicomitentes, la insolvencia o el concurso mercantil de los Fideicomitentes podrían resultar en un atraso en la transferencia de dichos montos al Fideicomiso, o en pérdidas para el Fideicomiso.

Adicionalmente, en el caso que los Fideicomitentes sean demandados por sus acreedores (aún fuera de un proceso de insolvencia o concurso mercantil), dichos acreedores (incluyendo autoridades tributarias derivado de incumplimientos de obligaciones fiscales) podrían solicitar que las autoridades judiciales impongan consecuencias adversas al Fideicomiso o a su Patrimonio.

El incumplimiento de los Fideicomitentes de sus obligaciones de readquirir o sustituir Activos podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso.

Al transmitir los Activos al Fideicomiso, mediante su transmisión al Fiduciario, los Fideicomitentes harán ciertas declaraciones relativas a las características de dichos Activos. Dichas declaraciones reflejarán que los Activos cumplen con ciertas características referidas como Criterios de Elegibilidad. En caso de que dichas declaraciones sean falsas o incorrectas con relación a ciertos Activos, de forma que se afecte de manera significativa y negativa los derechos de los Tenedores, los Fideicomitentes están obligados a sustituir o readquirir los Activos correspondientes. Adicionalmente, los Documentos de la Operación podrán prever situaciones adicionales en las que los Fideicomitentes tengan la obligación de sustituir o readquirir los Activos correspondientes o tengan obligaciones de realizar pagos para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.

Si los Fideicomitentes incumplen con las obligaciones de readquirir o sustituir dichos Activos o realizar dichos pagos, el Patrimonio del Fideicomiso podría verse afectado.

Las operaciones de los Fideicomitentes están sujetas a las Leyes Aplicables en materia ambiental y ello podría incurrir en costos que tuvieren un efecto adverso en sus resultados de operación y condición financiera como resultado de cualesquier incumplimiento o potenciales violaciones ambientales.

A través de las Leyes Aplicables en materia ambiental, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente, promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, protección de la flora y la

fauna, reservas ecológicas, conservación y uso racional de los recursos naturales y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales, tienen la facultad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales en contra de Personas que infrinjan las Leyes Aplicables en materia ambiental, afectando así el desarrollo inmobiliario que no cumpla con éstas. Los Fideicomitentes consideran que la regulación de las operaciones de su negocio conforme a las Leyes Aplicables en materia ambiental aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. Los Fideicomitentes no pueden predecir los efectos, en su caso, que la adopción de dichas Leyes Aplicables en materia ambiental adicionales o más restrictivas, podría tener sobre los resultados de su operación, flujos de efectivo, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

La cobranza de los Activos puede no estar segregada de los recursos propios de los Fideicomitentes.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, los Arrendatarios recibirán la instrucción por parte de los Fideicomitentes de realizar los pagos de las cantidades derivadas de la Cobranza directamente a las Cuentas del Fideicomiso y no en las cuentas de los Fideicomitentes. No obstante, en el caso que los Fideicomitentes continúen recibiendo directamente dicha Cobranza, éstos deberán transferirla a las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. En tanto realicen dichas transferencias al Fideicomiso, los montos cobrados al amparo de los Activos se combinarán con los recursos propios de los Fideicomitentes, en su caso. El incumplimiento o la mora en el cumplimiento por cualquier Fideicomitente de su obligación de realizar dichas transferencias, podría incrementar la dificultad de que el Fideicomiso recupere dichas cantidades en caso de insolvencia o concurso mercantil del Fideicomitente de que se trate, o por otras razones, y podría resultar en pérdidas para los Tenedores.

Factores de Riesgo relacionados con el Administrador.

La sustitución del Administrador podría generar retrasos en la cobranza de los Activos y en la entrega de diversos elementos al Administrador Sustituto.

El Contrato de Administración contempla escenarios de sustitución del Administrador. En dicho caso, el Administrador podría ser sustituido como administrador. Adicionalmente, cualquier administrador sustituto habiendo reemplazado al Administrador puede a su vez ser sustituido. Asimismo, el Contrato de Administración especifica procedimientos y plazos determinados para la sustitución del Administrador. Sin embargo, en los casos anteriores podrían presentarse retrasos en el procesamiento de información con relación a los Activos administrados u otras afectaciones a los procesos administrativos y de cobranza, lo que podría afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de sustitución del Administrador o de un administrador sustituto, dicho administrador tendría que transferir ciertos documentos, expedientes y archivos (incluyendo documentos necesarios para la cobranza de los Activos que el Administrador mantenga en su calidad de depositario) al administrador sustituto y el incumplimiento de dichas obligaciones podría afectar la capacidad del administrador sustituto de realizar sus funciones.

Adicionalmente, el Contrato de Administración establece un proceso de selección y nombramiento del administrador sustituto respectivo, para el caso de que se suscite un evento de sustitución. Dicho procedimiento establece las características que deberá reunir dicho administrador sustituto. En caso que no pueda seleccionarse de manera eficiente una sociedad adecuada para actuar como administrador sustituto, la Cobranza de los Activos podría verse afectada, lo que resultaría en una disminución de recursos para el Patrimonio del Fideicomiso.

Cambios en las políticas de cobranza del Administrador podrían resultar en afectaciones a los niveles de cobranza de los Activos.

Sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración, el Administrador gestionará la Cobranza de los Activos y cumplirá con sus demás obligaciones al amparo del Contrato de Administración utilizando sus políticas de administración de activos vigentes al momento de cumplimiento de dichas obligaciones. Dichas políticas podrán modificarse por el Administrador y alguna de dichas modificaciones podría disminuir la Cobranza de los Activos y los montos disponibles para hacer pagos sobre los Certificados Bursátiles correspondientes.

El incumplimiento de subcontratistas contratados por el Administrador podría afectar el desempeño de los Activos.

Si bien conforme al Contrato de Administración tiene facultad de hacerlo, en caso de que el Administrador subcontrate a un tercero, el Administrador continuará siendo responsable frente al Fiduciario de la prestación de los servicios objeto del Contrato de Administración así como de cualesquiera daños y perjuicios que cause al Fiduciario tal subcontratación (sujeto a los límites y restricciones impuestos a la responsabilidad del Administrador en términos del Contrato de Administración correspondiente), el error, incumplimiento, deficiencia o retraso por parte del subcontratista, podría retrasar la realización de los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles o afectar el desempeño de los Activos.

Factores de Riesgo relacionados con el Fideicomiso Inmobiliario.

Procedimiento de Ejecución de los Fideicomisos Inmobiliarios.

En el caso que los Documentos de la Operación de una Serie así lo requieran, podrá constituirse un Fideicomiso Inmobiliario mediante un Contrato de Fideicomiso Inmobiliario, conforme al cual, se podrá garantizar a los Tenedores de una determinada Serie de Valores, total o parcialmente, el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Serie de que se trate. En caso de un evento de un incumplimiento al amparo de dicho Fideicomiso Inmobiliario, se podrá llevar a cabo un procedimiento extrajudicial de ejecución de los Activos Inmobiliarios que conforman el patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario de que se trate. Una vez llevado a cabo el procedimiento de ejecución establecido en dicho Contrato de Fideicomiso Inmobiliario, los Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios podrían ser insuficientes para cubrir el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Serie de que se trate.

Asimismo, pueden existir retrasos considerables en los procedimientos que se inicien para la ejecución del Fideicomiso Inmobiliario respectivo. En el supuesto que los procesos sean prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor del patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario respectivo. Estos costos pueden incluir de manera enunciativa, más no limitativa, gastos de asesores legales, valuadores, gestores, entre otros. En virtud de lo anterior, la liquidez del Patrimonio del Fideicomiso podría verse disminuida y esto podría afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas al amparo de los Certificados Bursátiles de la Serie de que se trate.

Factores de Riesgo relacionados con México.

Situaciones económicas adversas en México podrían afectar el desempeño de los Activos.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas adversas. Destaca la crisis económica que ocurrió después de la devaluación del Peso en diciembre de 1994 y que se vio caracterizada por inestabilidad cambiaria, altos niveles inflacionarios, alzas en las tasas de interés, crecimiento económico negativo, una reducción en los niveles de consumo y alzas en los niveles de

desempleo. En 1998, la economía mexicana volvió a verse afectada, principalmente por la reducción en los precios internacionales del petróleo y las crisis económicas en Asia, Rusia, Brasil y otros mercados emergentes. Igualmente, como resultado de la desaceleración de la economía de Estados Unidos de América y la economía mundial, el crecimiento y la estabilidad económica en México se vieron afectados en 2001 y 2002. Más recientemente, la crisis económica mundial de 2008 caracterizada por inestabilidad en instituciones financieras, volatilidad en los mercados de capitales, falta de liquidez en los mercados de crédito y crecientes niveles de desempleo ha afectado las perspectivas de crecimiento de la economía mexicana en la mayoría de sus sectores. Aunque en años recientes el Producto Interno Bruto de México ha crecido de manera moderada, no puede asegurarse que dicha tendencia de crecimiento se mantenga en el futuro o que el mismo no se reduzca.

Si la economía mexicana cae en recesión o si la inflación o las tasas de interés aumentan significativamente, los Activos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso podrían verse adversamente afectados debido a, entre otros factores, que la capacidad de pago de los Arrendatarios podría verse afectada.

Si bien en años recientes la volatilidad en las tasas de interés en México ha disminuido, no puede asegurarse que las mismas no se incrementen. Un alza en las tasas de interés podría aumentar el costo de la deuda de los Arrendatarios en distintos créditos o financiamientos, incrementar los niveles de morosidad de los mismos y consecuentemente disminuir los recursos que lleguen a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso y que se encuentren disponibles para realizar los pagos de intereses y principal debidos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Asimismo, las tasas de interés así como la variabilidad inflacionaria podrían provocar la devaluación del Peso. Dicha devaluación podría tener implicaciones negativas respecto de la economía en general y podría impactar la capacidad de pago de los Arrendatarios.

Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles.

El mercado para los Certificados Bursátiles puede estar limitado o puede no desarrollarse.

Actualmente, el mercado secundario respecto de los Certificados Bursátiles no existe y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede variar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés, las condiciones del mercado para instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y el estado del Fideicomiso y su patrimonio. Los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Administrador, el Agente Estructurador y los Intermediarios Colocadores no estarán obligados a desarrollar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. En caso que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrían no estar en posibilidad de vender los Certificados Bursátiles en el mercado para recuperar la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por los Certificados Bursátiles. Si se desarrolla un mercado secundario, éste podría dejar de existir o podría no ser lo suficientemente líquido como para permitir que los Tenedores vendan sus Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados anticipadamente, en cuyo caso, los Tenedores podrán no encontrar una inversión equivalente.

Los Certificados Bursátiles podrán prever diversos eventos de amortización voluntaria o forzosa según se detallen en el Suplemento respectivo. De ser amortizados anticipadamente o de manera acelerada, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles podrán no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo tasas de interés y plazo).

Las características de cada Emisión al amparo del Programa podrían ser distintas.

Las Emisiones que se realicen al amparo del Programa podrán tener características diferentes con respecto a previas Emisiones, incluyendo, entre otras, plazos de vencimiento, esquemas de pagos de principal, tasas de interés, intereses moratorios, derechos de prepago y eventos de amortización anticipada parcial o total. Las características de cada Emisión se determinarán en el Suplemento correspondiente, por lo cual se recomienda que el inversionista revise dicho Suplemento a efecto de verificar si dichas características cumplen con sus necesidades y perfiles de inversión.

La realización de Emisiones subsecuentes puede afectar la realización de pagos a los Tenedores de Certificados Bursátiles de Emisiones anteriores.

Según se describe con anterioridad, se podrán realizar diversas emisiones de Valores (incluyendo Certificados Bursátiles) al amparo del Fideicomiso. Dependiendo del tipo de emisión, la realización de una emisión podrá afectar la realización de los pagos de las demás Series emitidas al amparo del Fideicomiso.

El incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles podría no constituir un evento de incumplimiento sino hasta la fecha de vencimiento final.

La falta de pago de principal al amparo de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago podrá no constituir un evento de amortización anticipada salvo que el saldo de principal de los Certificados Bursátiles no sea pagado en su totalidad en la fecha de vencimiento final de la Emisión correspondiente.

La reducción en la calificación crediticia de la Operación podría afectar el valor de los Certificados Bursátiles.

Cualquier reducción en la calificación crediticia de una Emisión podría afectar la liquidez y valor de los Certificados Bursátiles y, dependiendo de su fundamento, podría ser un indicativo de elementos de la Operación que se hayan visto adversamente afectados. Cualquier reducción a la calificación crediticia de una Emisión podría derivar del análisis de temas relacionados con el comportamiento del portafolio de Activos respectivo u otras características de dicha Emisión (incluyendo cualquier instrumento de cobertura o Apoyo de Crédito) o del incumplimiento de supuestos contemplados en las propias calificaciones (incluyendo obligaciones relativas a la contratación de Apoyos de Crédito o garantías u obligaciones de perfeccionamiento legal de las operaciones respectivas. Cualquier reducción en dicha calificación afectaría adversamente a los Tenedores.

Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, refleja la perspectiva de los Fideicomitentes en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “cree”, “espera”, “estima”, “considera”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto y en el Suplemento correspondiente. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

La falta de entrega de información financiera de aquella Persona respecto de la cual dependa el cumplimiento de obligaciones de los Valores en aquellos supuestos de dependencia parcial

establecidos por la normatividad aplicable, podría tener consecuencias adversas para los Tenedores.

En caso de que se actualicen los supuestos de dependencia parcial de acuerdo a lo previsto por las Disposiciones, deberá entregarse la información financiera de la Persona respecto de la cual dependa el cumplimiento de obligaciones de los Valores. Podría ocurrir que dicha Persona no entregue dicha información o entregue información incompleta o que no se ajuste a lo requerido por dichas Disposiciones. La falta de entrega de información financiera de dicha Persona o la entrega incompleta de la misma podría tener consecuencias adversas para los Tenedores. Asimismo, en caso de que el Fiduciario incumpla con las obligaciones de reporte a su cargo conforme a los Documentos de la Operación y las Leyes Aplicables, este podría hacerse acreedor a diversas multas y sanciones, incluyendo, sin limitar, el desliste de los Valores, lo cual podría tener consecuencias adversas para los Tenedores. Dependiendo de los términos de cada Emisión dicho incumplimiento no generará una amortización anticipada de los Certificados Bursátiles.

La razón de cobertura de deuda para cada Emisión será determinada por el Fideicomitente y no por un tercero independiente.

La razón de cobertura de deuda para cada Emisión será determinada por el Fideicomitente respectivo considerando los requerimientos de las agencias calificadoras. Asimismo, la razón de cobertura de deuda de cada Emisión se determinará en el Suplemento correspondiente, por lo cual se recomienda que el inversionista revise dicho Suplemento a efecto de verificar si dichas características cumplen con sus necesidades y perfiles de inversión.

4. Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

Con anterioridad al establecimiento del presente Programa, el Fiduciario (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso) no cuenta con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

5. Documentos de Carácter Público

La documentación presentada a la CNBV, para obtener la autorización de la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa en el Registro Nacional de Valores, podrá ser consultada en la Bolsa, en sus oficinas, o en su página de internet en la dirección www.bmv.com.mx o a través de la página de internet de la CNBV en la dirección www.cnbv.gob.mx.

Copia de dicha documentación podrá obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Fideicomitente Inicial a la atención de Hermilo Vargas López, en sus oficinas ubicadas en Boulevard Magnocentro número 26, 5° piso, Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, C. P. 52760, Teléfono: 8114-2300, o a través del correo electrónico atencionainversionistas@grupofrisa.com. Asimismo, copia de dicha documentación podrá ser solicitada al Fiduciario, mediante solicitud a la atención de Itzel Crisóstomo Guzmán, en las oficinas del Fiduciario ubicadas en Avenida Cordillera de los Andes número 265, piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo Ciudad de México, C.P. 11000, Teléfono 50633954, o a través del correo electrónico icrisostomo@cibanco.com.

Información relacionada con los Fideicomitentes puede ser consultada en su página de internet en la dirección www.grupofrisa.com.mx. Dicha página de internet no forma parte del presente Prospecto.

II. EL PROGRAMA

1. Características del Programa

Descripción del Programa

El Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto ha sido diseñado de conformidad con un esquema mediante el cual podrán coexistir varias Emisiones de Certificados Bursátiles, con características de colocación independientes unas de otras. Cada Emisión que se realice al amparo del Programa tendrá sus propias características, mismas que se contemplarán en el Suplemento informativo respectivo.

El monto total de cada Emisión, la denominación, el valor nominal, el precio, las fechas de emisión, de registro y de liquidación, el plazo, la fecha o fechas de vencimiento, la forma de amortización de principal, la tasa de interés aplicable y, en su caso, la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán determinadas por los Fideicomitentes, y serán dadas a conocer al momento de dicha Emisión en el Suplemento respectivo. Podrán realizarse, una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.

Fiduciario

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Fideicomitente Inicial

CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V.

Fideicomitentes Adherentes

Cualquiera de las Sociedades del Grupo Frisa que se adhieran al Contrato de Fideicomiso mediante la suscripción de un Contrato de Cesión.

Fideicomiso

Todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa se realizarán al amparo del Fideicomiso irrevocable número CIB/ 2656, el cual establece el marco que regula las Emisiones de Valores por el Fiduciario. Una descripción del Fideicomiso se incluye en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

Fideicomisario en Primer Lugar

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles y los demás Valores emitidos al amparo del Fideicomiso, así como cualquier Proveedor de Apoyo de Crédito, en su caso.

Fideicomisario en Segundo Lugar

Los Fideicomitentes, respecto de sus derechos como tenedores del Certificado Frisa, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación respectivos.

Administrador

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V. y/o cualquier otra Persona que sea designada como administrador de conformidad con el Contrato de Administración.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado principalmente por Activos consistentes en Derechos derivados de o relacionados con Contratos de Arrendamiento y los Seguros (excepto por las Cantidades Excluidas), incluyendo, el derecho a recibir la Cobranza al amparo de dichos Contratos de Arrendamiento que sean transmitidos por los Fideicomitentes al Fideicomiso o que de cualquier otra manera sean propiedad del Fiduciario (para beneficio del Fideicomiso) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Una descripción detallada del Patrimonio del Fideicomiso se incluye en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

Participación en el Patrimonio del Fideicomiso

Cada Serie de Valores estará respaldada por los Activos de la Serie. Los Activos correspondientes a la Serie de que se trate serán identificados, en el Contrato de Cesión respectivo, como aportados al Fideicomiso respecto de dicha Serie de Valores. Cada Serie de Valores contará con sus propias Cuentas de la Serie.

Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles podrán ser de distintas Series y Clases.

Certificado Frisa

Además de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario suscribirá y entregará al Fideicomitente Inicial un certificado (el “Certificado Frisa”), el cual otorgará a los Fideicomitentes, aquellos derechos que se describen en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3 Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso - Certificado Frisa” del presente Prospecto.

Tipo de Oferta

Cada Emisión se realizará mediante una oferta pública en México.

Vigencia del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización del mismo por la CNBV.

Denominación

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente

Hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.). El Programa tendrá carácter revolvente, por lo tanto, podrá realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

Monto de cada Emisión

Será determinado para cada Emisión.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Será determinado para cada Emisión, en el entendido que será un múltiplo de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).

Mecanismo de Colocación y Asignación

El mecanismo de colocación de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión, divulgándose en el Suplemento correspondiente.

Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión, en el entendido que, no podrá ser menor a 1 año ni mayor a 20 años.

Amortización

La forma en que se lleve a cabo la amortización de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión.

Eventos de Amortización Anticipada, Eventos de Retención y Eventos de Incumplimiento

Cada Emisión podrá contener casos y acontecimientos que constituyan Eventos de Amortización Anticipada ya sean parciales o totales, Eventos de Retención y Eventos de Incumplimiento o de otro tipo y dichos eventos podrán tener consecuencias distintas para cada Emisión. Dichos Eventos de Amortización Anticipada, Eventos de Retención o Eventos de Incumplimiento se describirán en el Suplemento correspondiente.

Amortización Anticipada Voluntaria

Los Fideicomitentes tendrán el derecho a instruir al Fiduciario a amortizar cada Serie de Valores emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. Los supuestos de amortización anticipada voluntaria y los términos de dichos pagos anticipados opcionales totales o parciales se describirán en el Suplemento correspondiente.

Apoyos de Crédito

Cada Emisión podrá contar con mecanismos de apoyo de crédito consistentes en la contratación de instrumentos financieros derivados, cartas de crédito, garantías personales o reales u otros tipos de esquemas de Apoyo de Crédito.

Obligaciones del Fiduciario y de los Fideicomitentes

Las obligaciones del Fiduciario se encuentran establecidas en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, el Fideicomiso contempla una serie de obligaciones de los Fideicomitentes que se describen en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso - Obligaciones de los Fideicomitentes” del presente Prospecto.

Adicionalmente, para cada Emisión de Certificados Bursátiles pueden existir obligaciones adicionales del Fiduciario y/o de los Fideicomitentes.

Tasa de Interés o de Descuento

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se establecerá para cada Emisión en el Suplemento correspondiente.

Periodicidad en el Pago de Intereses

En su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles, serán pagados con la periodicidad que se indique para cada Emisión, según se establezca en el Suplemento correspondiente.

Intereses Moratorios

Los Certificados Bursátiles podrán o no devengar intereses moratorios en el caso de incumplimiento en el pago de principal, según se establezca respecto de cada Emisión.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.

El principal y, en su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de los sistemas de Indeval, cuyo domicilio se encuentra ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título correspondiente o de las constancias que para dichos efectos expida el Indeval, según sea el caso.

Fuente de Pago Principal

La fuente de pago principal de los Certificados Bursátiles de cada Emisión será la Cobranza derivada de los Activos de la Serie transmitidos al Fideicomiso y que formen parte del patrimonio del Fideicomiso. Dichos Activos consistirán en Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros (excepto por las Cantidades Excluidas). Adicionalmente, los demás activos integrantes del patrimonio del Fideicomiso (incluyendo cualquier Apoyo de Crédito) podrán servir como fuentes de pago adicionales.

Derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán el derecho a recibir pagos de intereses y de principal al amparo de los Certificados Bursátiles. Asimismo, respecto de cada Emisión, se le podrán otorgar a los Tenedores de los Certificados aquellos derechos adicionales que se contemplen en los Documentos de la Operación respectivos.

Calificación de los Certificados Bursátiles

Cada Emisión será calificada al menos por una agencia calificadora de valores debidamente autorizada para operar en México.

Depositario

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

Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Régimen Fiscal

El régimen fiscal aplicable a la adquisición, tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles de cada Emisión se divulgará respecto de la misma en el Suplemento correspondiente.

Esta sección contiene una breve descripción del impuesto sobre la renta aplicable en México a los intereses pagados a inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, por el Fiduciario respecto de los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes respecto de la decisión de adquirir, mantener o enajenar los Certificados Bursátiles. Se recomienda a todos los posibles inversionistas consultar, en forma independiente, a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes que pudieran ser aplicables a la adquisición, el mantenimiento o la enajenación de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa o antes del vencimiento de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del mismo.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagaderos por el Fiduciario conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para personas físicas o morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.

Agente Estructurador

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Intermediarios Colocadores

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, instituciones que actúan como intermediarios colocadores del Programa. Se podrán nombrar a intermediarios colocadores diferentes respecto de cada Emisión.

Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en el entendido que, para cualquier Emisión se podrá designar a otra institución como representante común de los Tenedores, lo cual será informado en el Suplemento correspondiente. El Representante Común tendrá aquellas obligaciones establecidas en los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso, los Anexos de Términos y Condiciones y los demás Documentos de la Operación de la Serie de que se trate.

Legislación Aplicable

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme

a la legislación mexicana aplicable.

Autorización de publicación de la CNBV

La CNBV, mediante oficio No. 153/10163/2017 y No. 153/10200/2017 de fecha 3 y 4 de abril de 2017, respectivamente, autorizó el Programa y la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan conforme al mismo en el Registro Nacional de Valores.

Obligaciones de Pago

NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO (SALVO CON LOS BIENES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SUJETO A LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO), NI EL AGENTE ESTRUCTURADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES TIENEN OBLIGACIÓN DE PAGO CON RELACIÓN A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERÁN PAGADEROS ÚNICAMENTE CON LOS RECURSOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

2. Destino de los Recursos

Los recursos que se obtengan de la colocación de los Certificados Bursátiles serán utilizados por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y, en su caso, el Anexo de Términos y Condiciones respectivo.

En principio, salvo que se prevea algo distinto en cualquier Documento de la Operación respecto de una Serie de Valores, los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles serán utilizados para (i) liquidar o reembolsar los Gastos de la Emisión correspondientes, (ii) para fondear una o más cuentas del Fideicomiso y realizar cualquier otro pago establecido en los Documentos de la Operación correspondiente, y, en su caso (iii) pagar a los Fideicomitentes la contraprestación respectiva por la cesión y transmisión de los Activos al Fiduciario.

Los recursos que reciban los Fideicomitentes como contraprestación por la transmisión de Activos al Fideicomiso serán utilizados por los Fideicomitentes para satisfacer sus necesidades operativas y para fines corporativos generales, incluyendo el fondeo de sus operaciones activas de crédito.

3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, como intermediarios colocadores respecto a las Emisiones de Certificados Bursátiles a ser realizadas al amparo del Programa. Dichos intermediarios y, de ser el caso, otras casas de bolsa, podrán actuar como intermediarios colocadores respecto de Emisiones al amparo del Programa. El Intermediario Colocador respectivo ofrecerá los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa conforme a la modalidad de mejores esfuerzos o toma en firme, según se contemple en el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador respectivo celebrará contratos de subcolocación o sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles Emisiones conforme al Programa. Para cada Emisión, los Intermediarios Colocadores celebrarán un contrato de colocación con el Emisor.

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa serán colocados por el Intermediario Colocador respectivo conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como inversionistas de banca patrimonial, inversionistas de banca privada e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador respectivo, podrá realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Los Certificados Bursátiles se colocarán a través de oferta pública utilizando el método de cierre de libro tradicional o algún esquema de subasta. Los términos y la forma de colocar los Certificados Bursátiles respectivos se darán a conocer a través del Suplemento relacionado.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte no prestan ningún servicio financiero al Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso que se constituyan al amparo del Programa, salvo por los servicios prestados como intermediarios colocadores, por la colocación de los Certificados Bursátiles los cuales resultarán en comisiones en términos de mercado. Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en las Emisiones que se realicen al amparo del Programa no representa ni resulta en conflicto de interés alguno.

Cualquier Persona que así lo desee y que cumpla con los lineamientos establecidos en el Suplemento correspondiente podrá adquirir Certificados Bursátiles en igualdad de condiciones que los demás inversionistas.

Cada Suplemento contendrá mayor detalle respecto del mecanismo de colocación que corresponda a cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

4. Gastos Relacionados con el Programa

Los gastos aproximados relacionados con el establecimiento del Programa se detallan a continuación. Los montos descritos incluyen (salvo por los conceptos mencionados en el punto 1 de la tabla siguiente) el impuesto al valor agregado correspondiente:

| | |
|--|--------------------|
| 1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV | \$20,304.00 |
| 2. Derechos por estudio y trámite de la BMV | \$20,072.16 |
| Total | <u>\$40,376.16</u> |

Los gastos antes mencionados serán pagados por Grupo Frisa de manera directa.

Los gastos en que se incurran para cada Emisión que se realice al amparo del Programa se describirán en el Suplemento correspondiente.

5. Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplen en cada uno de los títulos que representen los Certificados Bursátiles y que se describan en cada Suplemento correspondiente a cada Emisión, así como aquellos que se contemplan en las Leyes Aplicables. Para todo aquello no expresamente previsto en los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de los Tenedores conforme a lo dispuesto en dichos títulos, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles salvo que se indique otra cosa en el instrumento que documente la Emisión.

6. Asambleas de Tenedores

Los Tenedores de cada Emisión realizada al amparo del Programa podrán reunirse en asamblea conforme a las reglas descritas en el Título que documente los Certificados Bursátiles y conforme se describa en cada Suplemento correspondiente a cada Emisión y conforme a lo descrito en la LGTOC, según sea aplicable.

7. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron de forma relevante en la asesoría y consultoría, o con otra función (según se describe más adelante), relacionada con el establecimiento del Programa descrito en el presente Prospecto.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso.

CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., como Fideicomitente Inicial.

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V. como Administrador de los Activos que se transmitan al Fideicomiso.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte, como Intermediarios Colocadores, en el entendido que, para futuras Emisiones al amparo del Programa se podrán señalar otras casas de bolsa como intermediarios colocadores. La actuación como Intermediarios Colocadores incluirá aquellos elementos y actividades descritas en la sección “II. EL PROGRAMA – 3. Plan de Distribución” de este Prospecto.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como Agente Estructurador. La labor del Agente Estructurador consistió principalmente en asistir a los Fideicomitentes y al Fiduciario en la determinación de ciertas características y estructura del Programa, así como de las emisiones al amparo del mismo, la elaboración de materiales descriptivos y modelos financieros para su presentación a las Agencias Calificadoras y asesorar a los Fideicomitentes y al Fiduciario en el proceso de revisión y negociación de los Documentos de la Operación.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en el entendido que, para cualquier Emisión al amparo del Programa, se podrá designar a otra institución como representante común.

Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C., como asesor legal externo de los Fideicomitentes y del Administrador.

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto, se señalarán en el Suplemento respectivo.

Hermilo Vargas López es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores por parte del Fideicomitente Inicial y podrá ser localizada en las oficinas de Grupo Frisa ubicadas Boulevard Magnocentro número 26, 5º piso Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura Municipio de Huixquilucan Estado de México, C.P. 52760, teléfono: 8114-2300, o a través del correo electrónico atencionainversionistas@grupofrisa.com.

Itzel Crisóstomo Guzmán, es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores por parte del Fiduciario y podrá ser localizada en las oficinas del Fiduciario ubicadas en Avenida Cordillera de los Andes 265, piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000, teléfono 5063-3954, o a través del correo electrónico iscrisostomo@cibanco.com.

Ninguna de las personas señaladas anteriormente tiene un interés económico en la operación descrita en el presente Prospecto.

III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

1. Descripción General

El Programa

Los Fideicomitentes y el Fiduciario han creado el Programa como parte de un sistema de financiamiento bursátil, que contempla Emisiones de Certificados Bursátiles, cuya fuente de pago principal serán los flujos de efectivo derivados de la Cobranza de los Activos transmitidos al Fideicomiso correspondiente y que formen parte del patrimonio de dicho Fideicomiso. Dichos Activos consistirán en Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros (excepto por las Cantidades Excluidas) y, en su caso, los recursos derivados de cualquier Apoyo de Crédito. Se podrá realizar más de una Emisión al amparo del Programa. Cada Emisión y los Certificados Bursátiles correspondientes tendrán sus propias características, mismas que serán determinadas por los Fideicomitentes y serán establecidas en los Documentos de la Operación correspondientes.

Patrimonio del Fideicomiso y los Derechos

Todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa se realizarán al amparo del Fideicomiso. Cada uno de los Fideicomitentes transmitirá al Fideicomiso un conjunto de Activos que serán la base de las Emisiones correspondientes al amparo del Programa. Dichos Activos consistirán principalmente en Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros (excepto por las Cantidades Excluidas) que sean transmitidos al Fideicomiso por los Fideicomitentes. El Fideicomiso recibirá los Derechos de cada uno de los Fideicomitentes, mediante la celebración y perfeccionamiento de uno o más Contratos de Cesión. Para una descripción más detallada de los principios generales del funcionamiento del Fideicomiso, ver la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso”.

El Fideicomiso incluye disposiciones conforme a las cuales la Cobranza (y demás cantidades integrantes del Patrimonio del Fideicomiso) será canalizada a realizar los pagos de los Certificados y demás Valores emitidos al amparo del Fideicomiso y el Certificado Frisa.

Los Derechos consisten en aquellos derechos, (a) derivados de los Contratos de Arrendamiento y demás Documentos de los Activos incluyendo, según sea aplicable, los derechos de cobro y accesorios de rentas, derechos sobre Garantías, entre otros, respecto de los Locales Comerciales, así como cualesquier pago que tenga derecho a recibir cada uno de los Fideicomitentes en su carácter de arrendador, subarrendador o usufructuario con relación a los mismos, y (b) a recibir pagos de indemnizaciones al amparo de los Seguros, salvo por aquellas que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales, en el entendido que tratándose de recursos recibidos respecto de los conceptos mencionados en este inciso (b), dichos pagos se considerarán Derechos hasta por un monto equivalente al Precio de Readquisición de los Activos respectivos, en el entendido, además, que cualquier exceso se considerará una Cantidad Excluida.

Además de los Activos, el Patrimonio del Fideicomiso incluirá (i) el monto inicialmente aportado por el Fideicomitente Inicial, (ii) cualesquiera recursos recibidos respecto de los Activos incluyendo la Cobranza, (iii) en el caso que existan en Circulación Series cuyos Documentos de la Operación requieran de la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, cualesquiera derechos del Fiduciario a recibir Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario conforme a los términos de dichos Fideicomisos Inmobiliarios u otros derechos del mismo al amparo de dichos Fideicomisos Inmobiliarios, (iv) cualquier instrumento resultado de la inversión de los recursos líquidos con los que llegue a contar el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos y cualesquiera cantidades cobradas al amparo de dichas Inversiones Permitidas, (v) en la medida en que se relacionen con los Activos, los Documentos de

los Activos, (vi) el producto de cualquier venta de Valores, y (vii) cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación. A efecto de poder formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, los Activos deberán cumplir o no, según sea el caso, con ciertos criterios de elegibilidad, mismos que, en caso de existir, se determinarán en el Anexo de Términos y Condiciones para cada Emisión de que se trate y se describirá en el Suplemento correspondiente.

Activos Fideicomitidos

Los Activos a fideicomitir corresponden a los derechos: (i) al amparo de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, según sea aplicable, derechos de cobro y accesorios sobre las rentas, derechos sobre garantías constituidas, entre otros, respecto de los Locales Comerciales, así como cualesquier pago que tenga derecho a recibir cada uno de los Fideicomitentes en su carácter de arrendador, subarrendador o usufructuante en relación con los mismos, (ii) a recibir pagos de indemnizaciones al amparo de los Seguros (excepto por las Cantidades Excluidas), y (iii) entre otros accesorios de dichos Activos.

Los Certificados Bursátiles y los Valores

Cada Emisión que se realice al amparo del Programa contemplará la Emisión de Certificados de uno o más Series o Clases, cada una con sus características propias. Dichas características se determinarán en el Anexo de Términos y Condiciones respectivo y se describirán en el Suplemento correspondiente.

Adicionalmente a los Certificados y a los demás Valores emitidos por el Fiduciario, el Fiduciario suscribirá y entregará a los Fideicomitentes o a sus tenedores, aquellos derechos que se describen en la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Contrato de Fideicomiso - Certificado Frisa” del presente Prospecto.

Administración de los Activos

El Fiduciario celebrará un Contrato de Administración con el Administrador. Dicho contrato versará sobre los servicios de cobranza, entre otros, a ser prestados en relación con el conjunto de Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Conforme a los términos de dicho Contrato de Administración, el Administrador administrará y gestionará la cobranza de los Derechos y actuará como depositario. Para una descripción de dicho Contrato de Administración, ver la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.2 Contrato de Administración” del presente Prospecto.

Apoyos de Crédito

Cada Emisión podrá contar con Apoyos de Crédito. Los Apoyos de Crédito podrán consistir en cualquier garantía, seguro, carta de crédito, instrumento financiero derivado u otros arreglos similares (incluyendo instrumentos conocidos como *swaps* y *caps*). Dichos Apoyos de Crédito podrán contratarse a favor del Fiduciario o de los Tenedores de los Valores de cualquier Serie o Clase.

El Flujo de los Fondos

El esquema de bursatilización de Activos descrito en este Prospecto implica que, habiendo colocado los Valores correspondientes a la Serie de que se trate, los recursos derivados de la colocación de dichos Valores serán utilizados para pagar gastos relacionados con la Emisión de que se trate, para el fondeo inicial de ciertas Cuentas del Fideicomiso y para pagar a los Fideicomitentes la contraprestación pagadera por los Activos aportados inicialmente, entre otras finalidades.

Asimismo, sujeto a lo que se establezca para cada Serie de Valores, los recursos del Fondo de la Serie de la Serie de que se trate podrán ser utilizados para pagar los intereses y principal y otras cantidades pagaderas al amparo de los Certificados Bursátiles de la Serie de que se trate y, en su caso, fondear las Cuentas de la Serie de la Serie de que se trate, en el orden y sujeto a la prelación establecida en el Contrato de Fideicomiso, el Anexo de Términos y Condiciones respectivo y los demás Documentos de la Operación.

Las disposiciones específicas relacionadas con la aplicación de los flujos de efectivo del Fondo de la Serie de la Serie de que se trate, se detallarán en el Suplemento respectivo. A su vez, los lineamientos establecidos en los Documentos de la Operación de la Serie de que se trate respecto de las políticas, restricciones o requerimientos del manejo de las cantidades derivadas de la Cobranza de la Serie de la Serie de que se trate, y cualesquier otras cantidades que se integren en las Cuentas de la Serie de dicha Serie serán, aquellos que se detallen en cada Suplemento.

Cada Serie de Valores contará con las cuentas necesarias para mantener los recursos provenientes del Fondo de la Serie de la Serie de que se trate, así como para realizar los pagos de cualesquiera gastos relacionados con la Emisión y los intereses y principal y otras cantidades pagaderas al amparo de los Certificados Bursátiles.

Los recursos en efectivo que integren el Patrimonio del Fideicomiso serán invertidos de manera temporal en aquellos valores o instrumentos que se especifiquen en los Documentos de la Operación correspondientes. Salvo que se especifique lo contrario respecto de cualquier Emisión, el Fiduciario manejará las Cuentas del Fideicomiso con base en la información y reportes que le sean entregados por el Administrador, con la verificación y validación por parte del Representante Común de que se trate. Los mecanismos de validación y verificación del Representante Común de que se trate de dichos reportes se especificarán en los Documentos de la Operación correspondientes.

El Fiduciario tendrá la obligación de preparar y entregar al Fideicomitente y a los Representantes Comunes los reportes e información de las Cuentas del Fideicomiso en los términos del Fideicomiso y los demás los Documentos de la Operación.

La Operación

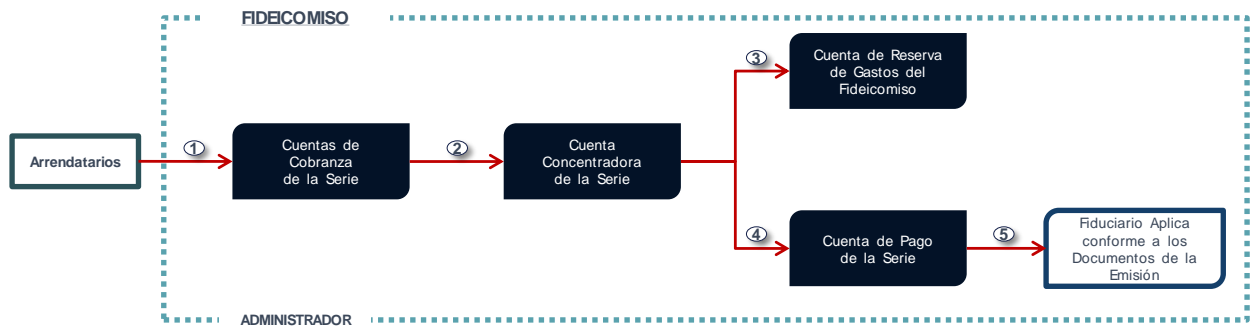
A continuación se presentan diagramas que muestran los principales pasos involucrados en la operación de bursatilización descrita en el presente Prospecto, tanto al momento de realizarse la Emisión como durante la vigencia de la misma:

Esquema al inicio de cualquier Emisión al amparo del Programa



- 1 Los Fideicomitentes transmitirán los Activos al Fideicomiso Emisor y el Administrador notificará a los Arrendatarios la transmisión de los Activos con objeto de que estos depositen la Cobranza en las Cuentas de Cobranza
- 2 Tratándose de cualquier Serie respecto de la cual se requiera la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, los Fideicomitentes aportan los Activos Inmobiliarios al Fideicomiso Inmobiliario respectivo
- 3 El Fiduciario realizará la emisión de los Certificados Bursátiles a través de los Intermediarios Colocadores
- 4 El Fiduciario obtendrá los recursos provenientes de la Emisión de los Certificados Bursátiles y los distribuirá en el orden de prelación que se establece en el Contrato de Fideicomiso y los documentos de emisión de la Serie correspondiente
- 5 Los Fideicomitentes recibirán el pago de la contraprestación por concepto de la transmisión de los Activos al Fideicomiso o de acuerdo a lo establecido en el destino de los recursos de cada emisión

Esquema durante la vigencia de cualquier Emisión al amparo del Programa



- 1 Cada una de las Cuentas de Cobranza recibirá la Cobranza de los Activos correspondientes
- 2 Cada Día Hábil, el Fiduciario transferirá a cada Cuenta Concentradora de la Serie la Cobranza que haya sido depositada en cada una de las Cuentas de Cobranza de la Serie respectivas
- 3 En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario fondeará la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso con base en el Porcentaje de Asignación de cada Serie
- 4 Cualquier Cobranza Disponible de la Serie remanente será transferida por el Fiduciario a la Cuenta de Pago de la Serie de que se trate
- 5 El Fiduciario aplicará los recursos de la Cobranza Disponible de la Serie de que se trate conforme a lo previsto en el Anexo de Términos y Condiciones correspondiente

Partes Involucradas

El Fiduciario

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, una institución de banca múltiple debidamente autorizada para actuar como fiduciario conforme a la Ley de Instituciones de Crédito, actuará como fiduciario del Fideicomiso.

Los Fideicomitentes

CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., como Fideicomitente Inicial, en el entendido que serán Fideicomitentes todas aquellas Personas que formen parte de Grupo Frisa y que se adhieran al Fideicomiso mediante la suscripción de un Contrato de Cesión. Para una descripción detallada del negocio de los Fideicomitentes, ver la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN - 4. Fideicomitentes u Originadores del presente Prospecto.

El Administrador

En tanto no sea sustituido, Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V. actuará como administrador de los Activos objeto de cada Emisión y depositario de los expedientes y documentos relacionados con los Activos, la Cobranza de los Activos que reciba directamente el Administrador y cualquier otra cantidad clasificada como “Cobranza” en el Contrato de Fideicomiso o cualquier Documento de la Operación. Para mayor información con relación al Administrador, ver la sección “III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN – 6. Administradores u Operadores” del presente Prospecto.

El Administrador Sustituto

En caso que ocurra un evento que en los términos del Contrato de Administración respectivo dé lugar a la sustitución del Administrador, el Administrador podrá ser sustituido en su calidad de administrador. Si el Administrador es sustituido o si éste renuncia a su encargo, se designará a un administrador sustituto para que lo reemplace. Una vez designado, el administrador sustituto tendrá, sustancialmente las mismas obligaciones y responsabilidades que tenía el Administrador antes de su sustitución. El Contrato de Administración podrá prever que el administrador sustituto deba reunir ciertas características, como por ejemplo ser una entidad de reconocido prestigio, que su negocio incluya la administración de activos similares a los Activos o que reúna ciertos niveles de capacidad técnica y económica. El Contrato de Administración podrá prever que el Administrador permanezca en funciones hasta la fecha que surta efectos la sustitución.

El otorgante del Apoyo de Crédito

Según se menciona con anterioridad, las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán contar con algún Apoyo de Crédito. En cualquier caso, las características de dicho Apoyo de Crédito y una descripción del Apoyo de Crédito se incluirán en el Suplemento respectivo.

Fideicomisos Inmobiliarios

Cada Emisión de Certificados Bursátiles que se haga al amparo del Programa podrá estar garantizada, total o parcialmente, mediante las garantías constituidas respecto a cada Emisión, incluyendo, sin limitar, los Activos Inmobiliarios de la Serie que sean aportados a un Fideicomiso Inmobiliario constituido en términos de un Contrato de Fideicomiso Inmobiliario.

En el caso que los Documentos de la Operación de una Serie así lo requieran, dicho Contrato de Fideicomiso Inmobiliario será celebrado entre los Fideicomitentes, el Administrador de los Locales Comerciales, el Administrador y el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo con la finalidad de garantizar, con el Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario respectivo, el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones de pago de la Serie de Valores de que se trate de conformidad con y sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

En su caso, los términos y condiciones de cada Fideicomiso Inmobiliario serán descritos en el Suplemento correspondiente.

A efecto de perfeccionar la aportación de los Activos Inmobiliarios al Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario cuando así se requiera, los Fideicomitentes respectivos y el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario celebrarán, en su caso, Contratos de Aportación Inmobiliaria mediante escritura pública, ante la presencia de un notario público en México. En caso de un evento de un incumplimiento ante la existencia y al amparo de un Fideicomiso Inmobiliario, se podrá llevar a cabo un procedimiento extrajudicial de ejecución de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario respectivo. Los Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios se entregarán al Fiduciario para que sean aplicados en los términos del Contrato de Fideicomiso, según sea el caso.

Los Arrendatarios

Las Personas que suscriban un Contrato de Arrendamiento en su carácter de arrendatario, subarrendatario o usufructuario, con cualquiera de los Fideicomitentes. Únicamente se divulgará información acerca de los Arrendatarios en aquellos casos en los que se requiera conforme a la legislación aplicable.

Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en el entendido que, para cualquier Emisión se podrá designar otra institución como representante común de los Tenedores, lo cual será informado en el Suplemento correspondiente. El Representante Común tendrá aquellas obligaciones establecidas en los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso, los Anexos de Términos y Condiciones y los demás Documentos de la Operación respectivos.

Obligaciones de Pago

SALVO POR LAS OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO, NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO (SALVO CON LOS BIENES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y SUJETO A LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO), NI EL AGENTE ESTRUCTURADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES TENDRÁN RESPONSABILIDAD DE PAGO CON RELACIÓN A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERÁN PAGADEROS ÚNICAMENTE CON LOS RECURSOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

2. Patrimonio del Fideicomiso

Generalidades

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado principalmente por (i) el monto inicialmente aportado por el Fideicomitente Inicial, (ii) los Activos que sean cedidos y transmitidos por cada Fideicomitente al Fiduciario en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, (iii) cualesquiera recursos recibidos respecto de los Activos incluyendo la Cobranza, (iv) en el caso que existan en Circulación Series cuyos Documentos de la Operación requieran de la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, cualesquiera derechos del Fiduciario a recibir Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario conforme a los términos de dichos Fideicomisos Inmobiliarios u otros derechos del mismo al amparo de dichos Fideicomisos Inmobiliarios, (v) cualquier instrumento resultado de la inversión de los recursos líquidos con los que llegue a contar el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos y cualesquiera cantidades cobradas al amparo de dichas Inversiones Permitidas, (vi) en la medida en que se relacionen con los Activos, los Documentos de los Activos, (vii) el producto de cualquier venta de Valores, y (viii) cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento por el Fiduciario conforme a los términos del Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación.

2.1 Descripción de los Activos

2.1.1. Contratos de Arrendamiento

Los Activos a fideicomitir se componen esencialmente por los Derechos de los Fideicomitentes derivados de Contratos de Arrendamiento. A continuación se describen de forma general las características financieras y legales de los distintos tipos de Contratos de Arrendamiento que los Fideicomitentes celebran con los Arrendatarios, conforme a sus Políticas de Comercialización y Negociación:

Contratos de Arrendamiento de Locales Tipo

Los Locales Comerciales denominados “locales tipo” tienen por objeto el albergar negocios que comercialicen artículos y servicios complementarios a las tiendas ancla y subancla de un Centro Comercial. La superficie promedio de los locales tipo varía entre un Centro Comercial y otro debido a que es determinada mediante el estudio de mercado realizado para determinar la viabilidad de construcción y puesta en operación de cada Centro Comercial.

Características Financieras o de Negociación:

Denominación

Los importes pagaderos por concepto de renta, cuota de mantenimiento y cualquier otro concepto, se denominan en Pesos.

Por excepción, puede pactarse que tales conceptos sean fijados en Dólares, exigibles en Pesos considerando el tipo de cambio aplicable para solventar obligaciones al día en que sean pagaderos.

Depósito en Garantía y Rentas Anticipadas

Como parte de las obligaciones a cargo del Arrendatario, por regla general se considera (i) la constitución de un depósito en garantía equivalente a 2 meses del importe de la renta originalmente acordada, cuyo objeto es garantizar el pago de cualquier servicio adeudado u obligación pendiente de cumplimiento en el Local Comercial, al término de la vigencia del Contrato de Arrendamiento. Dicho depósito en garantía es incrementado en forma directamente proporcional al incremento de la renta pactada, y (ii) el pago de rentas anticipadas equivalente a 2 meses del importe de la renta originalmente acordada, mismas que serán aplicadas (a) al pago de la primer y segunda rentas hasta donde alcance, cuando estas sean devengadas efectivamente, o (b) al pago de la indemnización por incumplimiento en cuanto a (x) la apertura del negocio a ser instalado en el Local Comercial en la fecha prevista en el Contrato de Arrendamiento, o (y) la conclusión de las obras de adaptación al Local Comercial acordadas.

Atendiendo a las Políticas de Comercialización y Negociación del arrendador, el importe de cada uno de estos conceptos puede ser disminuido al equivalente a un mes de renta originalmente pactado.

Renta, Cuota de Mantenimiento y forma de pago

El monto pagadero por concepto de renta será determinado considerando la superficie y ubicación del Local Comercial en el Centro Comercial. La renta es pagadera según se pacte dentro de los 5 o 10 primeros Días Hábiles de cada mes, en ambos casos, por mensualidades anticipadas.

La cuota de mantenimiento tiene por objeto contribuir con los gastos de mantenimiento de las áreas comunes del Centro Comercial. El monto de dicha cuota asciende a una cantidad equivalente al 15.0% del

monto de la renta, según la misma se encuentre vigente y es pagadera con la misma periodicidad acordada para el pago de la renta.

Atendiendo a las Políticas de Comercialización y Negociación del arrendador, el importe de la cuota de mantenimiento puede ser disminuido a un 10.0% del monto de la renta, según la misma se encuentre vigente.

Incremento de renta y cuota de mantenimiento; Actualización del Depósito en Garantía

El monto de la renta es incrementado semestralmente en forma automática a partir de la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento, en un porcentaje igual al porcentaje de incremento del INPC durante el semestre inmediato anterior. Asimismo, el incremento de la renta trae aparejado el incremento de la cuota de mantenimiento y el del depósito en garantía.

Plazo

El plazo comienza a partir de la fecha de firma y concluye de 1 a 5 años después (según se acuerde), de la fecha en que el negocio instalado en el Local Comercial haya sido abierto al público, o deba haberlo sido en términos del Contrato de Arrendamiento, lo que ocurra primero. El plazo pactado es obligatorio para ambas partes.

Plazo de Gracia sin pago de renta

Puede pactarse un plazo de gracia sin pago de renta, con el objeto de que el Arrendatario realice las obras de adaptación que requiera el Local Comercial, el cual tiene una vigencia de 2 meses contados a partir de la fecha en que le es entregada al Arrendatario la posesión física y jurídica del Local Comercial.

Características Legales:

Terminación Anticipada Voluntaria

Generalmente, no se incluye la facultad para dar por terminado anticipadamente un Contrato de Arrendamiento en forma voluntaria.

En caso que se acuerde facultar al Arrendatario para dar por terminado anticipadamente el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá notificar al arrendador la fecha efectiva de terminación, en la cual deberá desocupar y entregar al arrendador el Local Comercial objeto del Contrato de Arrendamiento, con cuando menos 60 días de anticipación, incluyendo el pago de una pena convencional o indemnización por dicha terminación.

Otras Obligaciones Relevantes a cargo del Arrendatario

- Proteger, conservar y dar mantenimiento al Local Comercial, asumiendo la obligación del pago de los impuestos y derechos correspondientes a dicho Local Comercial, con excepción del pago del impuesto predial;
- Pagar oportunamente los servicios del Local Comercial, incluyendo energía eléctrica, agua, teléfono o cualquier otro servicio utilizado en el Local Comercial;

- Devolver la posesión física y jurídica del Local Comercial al término de la vigencia del Contrato de Arrendamiento en las mismas condiciones en la que le fue otorgada y con el deterioro normal del transcurso del tiempo;
- Obtener y mantener vigentes las pólizas de Seguros acordadas en el Contrato de Arrendamiento;
- Dar cumplimiento a las disposiciones del manual de adaptaciones y reglamento de operación y funcionamiento del Centro Comercial;
- Obtener y mantener en vigor las autorizaciones necesarias para que el negocio instalado en el Local Comercial pueda ser operado; y
- Sacar en paz y a salvo al arrendador de cualquier reclamo, demanda, multa, acción, procedimiento, órdenes, decretos, sentencias y/o resoluciones de cualesquier naturaleza, y respecto a cualesquier costos, daños, perjuicios y gastos.

Penas Convencionales o Indemnizaciones

Pueden pactarse penas convencionales o indemnizaciones en caso de terminación anticipada voluntaria. Dicha pena podrá ser por un monto equivalente al 50% de las rentas pendientes de devengar a partir de la fecha de terminación y la de conclusión de la vigencia pactada;

Asimismo, en caso de atraso en el pago de cualquier obligación pecuniaria, puede pactarse el pago de intereses, y el pago gastos de cobranza equivalentes al 10.0% del monto en atraso. Adicionalmente, en caso que el Arrendatario incumpla con su obligación de desocupar y devolver el Local Comercial en tiempo y forma, se prevé el pago por concepto de renta durante cada mes o fracción de mes en que continúe el incumplimiento, a una cantidad equivalente al doble de la renta en dicho momento.

Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador tendrá la facultad de rescindir el Contrato de Arrendamiento por incumplimiento del Arrendatario y, en consecuencia, exigir el pago de dichas penas o indemnizaciones.

Garantía

Los Contratos de Arrendamiento prevén (i) la constitución de una obligación solidaria por un tercero que acredite la capacidad económica requerida para cumplir con las obligaciones pecuniarias derivadas del Contrato de Arrendamiento de que se trate, la cual se acompaña del otorgamiento en garantía de un bien inmueble con ubicación preferente en la entidad donde se encuentre el Local Comercial, o (ii) el otorgamiento de una fianza. Ambos supuestos tienen como finalidad garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario, derivadas del Contrato de Arrendamiento correspondiente.

Derecho de Preferencia

En términos del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario renuncia expresamente al derecho consistente en que el Arrendatario le ofrezca en venta el Local Comercial antes que a cualquier otra Persona.

Cesión y Subarrendamiento

El Arrendatario no podrá ceder sus derechos al amparo del Contrato de Arrendamiento ni subarrendar el Local Comercial sin el previo consentimiento por escrito del arrendador.

El arrendador podrá ceder o transmitir de manera parcial o total sus derechos derivados del Contrato de Arrendamiento, así como constituir gravámenes respecto del mismo y del Local Comercial, sujeto a que el cesionario adquiera dichos derechos en los mismos términos y condiciones previstos en el Contrato de Arrendamiento.

Celebración de un nuevo Contrato de Arrendamiento respecto del mismo Local Comercial

Con 60 días calendario de anticipación a la fecha de terminación de la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el Administrador del Local Comercial notificará por escrito al Arrendatario las condiciones económicas aplicables para la celebración de un nuevo Contrato de Arrendamiento, en su caso. Asimismo, el Arrendatario tendrá un plazo para informar al arrendador su aceptación a dichas condiciones o bien, su negativa, la cual se entiende manifiesta si concluye el plazo otorgado sin recibir respuesta alguna.

De acordarse la celebración de un nuevo Contrato de Arrendamiento respecto del mismo Local Comercial, ésta deberá ocurrir a más tardar el día en que concluye la vigencia del Contrato de Arrendamiento vigente.

Contratos de Arrendamiento de Kioscos y Áreas Comerciales

Los “kioscos” o “áreas comerciales” consisten en (i) estructuras no fijas colocadas en los pasillos del Centro Comercial, o (ii) superficies ubicadas en los pasillos del Centro Comercial, cuyo objeto es albergar negociaciones que comercialicen artículos y servicios complementarios a las tiendas ancla y subancla del Centro Comercial de que se trate y que, por sus características, requieran espacios menores a las de los locales tipo del Centro Comercial de que se trate para su operación. La superficie promedio de estos kioscos y áreas comerciales es determinada considerando el metraje de los pasillos del Centro Comercial, asegurando que su colocación y operación no interrumpa el tránsito de los visitantes, en cumplimiento de la normatividad aplicable.

Características Financieras o de Negociación:

Denominación

Los importes pagaderos por concepto de renta, cuota de mantenimiento y cualquier otro concepto, se denominan en Pesos.

Por excepción, puede pactarse que tales conceptos sean fijados en Dólares, exigibles en Pesos considerando el tipo de cambio aplicable para solventar obligaciones al día en que sean pagaderos.

Depósito en Garantía y Rentas Anticipadas

Como parte de las obligaciones a cargo del Arrendatario, por regla general se considera la constitución de un depósito en garantía equivalente a 1 mes del importe de la renta originalmente acordada, cuyo objeto es garantizar el pago de cualquier servicio adeudado u obligación pendiente de cumplimiento, al término de la vigencia del Contrato de Arrendamiento.

No se estipulan rentas anticipadas en los Contratos de Arrendamiento para Kioscos o áreas comerciales.

Renta, Cuota de Mantenimiento y forma de pago

El monto pagadero por concepto de renta será determinado considerando la superficie y ubicación del Local Comercial en el Centro Comercial. La renta es pagadera según se pacte dentro de los 5 o 10 primeros Días Hábiles de cada mes, en ambos casos, por mensualidades anticipadas.

No se estipulan cuotas de mantenimiento en los Contratos de Arrendamiento para Kioskos o áreas comerciales.

Incremento de renta; Actualización del Depósito en Garantía

No se contemplan incrementos de renta o actualizaciones del depósito en garantía derivado de la vigencia de estos Contratos de Arrendamiento.

Plazo

El plazo varía entre 1 y 12 meses contados a partir de la fecha de su firma. El plazo pactado es obligatorio para ambas partes.

Plazo de Gracia sin pago de renta

No se contemplan plazos de gracia sin pagos de renta.

Características Legales:

Terminación Anticipada Voluntaria

Generalmente, no se incluye la facultad para dar por terminado anticipadamente un Contrato de Arrendamiento en forma voluntaria.

Otras Obligaciones Relevantes a cargo del Arrendatario

- Proteger, conservar y dar mantenimiento al kiosco o área comercial, asumiendo la obligación del pago de los impuestos y derechos correspondientes a dicho kiosco o área comercial, con excepción del pago del impuesto predial;
- Pagar oportunamente los servicios del kiosco o área comercial, incluyendo energía eléctrica, agua, teléfono o cualquier otro servicio utilizado en el kiosco o área comercial;
- Devolver la posesión física y jurídica del kiosco o del área comercial al término de la vigencia del Contrato de Arrendamiento en las mismas condiciones en la que le fue otorgada y con el solo deterioro normal del transcurso del tiempo;
- Obtener y mantener vigentes las pólizas de Seguros acordadas en el Contrato de Arrendamiento;
- Dar cumplimiento a las disposiciones del reglamento de operación y funcionamiento del Centro Comercial;
- Obtener y mantener en vigor las autorizaciones necesarias para que la negociación instalada en el kiosco o del área comercial pueda ser operada; y
- Sacar en paz y a salvo al arrendador de cualquier reclamo, demanda, multa, acción, procedimiento, órdenes, decretos, sentencias y/o resoluciones de cualesquier naturaleza, y respecto a cualesquier costos, daños, perjuicios y gastos.

Penas Convencionales o Indemnizaciones

Pueden pactarse penas convencionales o indemnizaciones en caso de atraso en el pago de cualquier obligación pecuniaria. Dicha pena convencional o indemnización incluye (i) el pago de intereses, y (ii) el pago gastos de cobranza equivalentes al 10.0% del monto en atraso. Adicionalmente, en caso que el Arrendatario incumpla con su obligación de desocupar y devolver el kiosco o área comercial en tiempo y forma, se prevé el pago por concepto de renta durante cada mes o fracción de mes en que continúe el incumplimiento, a una cantidad equivalente al doble de la renta en dicho momento.

Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador tendrá la facultad de rescindir el Contrato de Arrendamiento por incumplimiento del Arrendatario y, en consecuencia, exigir el pago de dichas penas o indemnizaciones.

Garantía

No aplica.

Derecho de Preferencia

El Arrendatario renuncia a dicho derecho expresamente en el Contrato de Arrendamiento.

Cesión y Subarrendamiento

El Arrendatario no podrá ceder sus derechos al amparo del Contrato de Arrendamiento ni subarrendar el Local Comercial sin el previo consentimiento por escrito del arrendador.

El arrendador podrá ceder o transmitir de manera parcial o total sus derechos derivados del Contrato de Arrendamiento, así como constituir gravámenes respecto del mismo y del Local Comercial, sujeto a que el cesionario adquiera dichos derechos en los mismos términos y condiciones previstos en el Contrato de Arrendamiento.

Celebración de un nuevo Contrato de Arrendamiento respecto del mismo Kiosco o Área Comercial

No aplica.

Contratos de Arrendamiento de Anclas y Subanclas

Las “anclas” y “subanclas” consisten en (i) Locales Comerciales, o (ii) superficies de terreno con una superficie mayor a 350 m² que formen parte de un Centro Comercial, cuyo objeto es albergar negocios que formen parte de los grupos comercialmente conocidos como “Wal Mart”, “Chedraui”, “Soriana”, “La Comer”, “Cinépolis”, “Cinemex”, “Grupo Alsea”, “KFC”, “Mc Donald’s”, y cualquiera otros cuyos giros sean similares a los antes indicados; o bien, cuyo giro incrementa en forma importante el tránsito de visitantes en el Centro Comercial.

Los Contratos de Arrendamiento de anclas y subanclas, puede pactarse en dos modalidades: (i) el arrendamiento de Locales Comerciales, o (ii) el arrendamiento de superficies de terreno cuyo destino es la edificación y puesta en operación de la negociación acordada, con cargo al Arrendatario, los cuales se conocen comercialmente como *Ground Leases*.

Características Financieras o de Negociación:

Denominación

Los importes pagaderos por concepto de renta, cuota de mantenimiento y cualquier otro concepto, se denominan en Pesos.

Por excepción, puede pactarse que tales conceptos sean fijados en Dólares, pagaderos en Pesos considerando el tipo de cambio aplicable para solventar obligaciones al día en que sean pagaderos.

Depósito en Garantía y Rentas Anticipadas

No se estipula la constitución de un depósito en garantía o el pago de rentas anticipadas en el caso que (i) el Arrendatario sea una entidad perteneciente a los grupos corporativos comercialmente conocidos como “Wal Mart”, “Chedraui”, “Soriana” o “La Comer”, o (ii) el Arrendatario se haya subrogado en los derechos y obligaciones de una entidad del grupo comercialmente conocido como “Wal Mart”. Cuando el Arrendatario es una entidad distinta a las señaladas anteriormente, la constitución del depósito en garantía y/o el pago de rentas anticipadas se realizan de la misma forma que un local tipo y por los importes que se acuerden entre las partes.

Renta, Cuota de Mantenimiento y forma de Pago

El importe de la renta mensual podrá ser porcentual o fija según se describe a continuación:

(a) *Contratos de Arrendamiento con renta porcentual:* el importe de la renta mensual es el equivalente al monto mayor entre la Renta Variable y la Renta Mínima Mensual de Garantía.

Determinación de Rentas Variables:

- Tiendas de autoservicio (i) tratándose de ground leases, será equivalente al 1.0% de sus ventas netas mensuales, (ii) tratándose de arrendamiento de Locales Comerciales será equivalente a un porcentaje entre el 2.0% y 3.0% de las ventas netas mensuales;
- Tiendas departamentales: un porcentaje del 2.5% de las ventas netas mensuales tanto para *ground leases* como para arrendamiento de Locales Comerciales;
- Cines: un porcentaje entre el 11.5% y 13.5% de las ventas netas mensuales tanto para *ground leases* como para arrendamiento de Locales Comerciales;
- Restaurantes: un porcentaje entre el 1.5% y 8.0% de las ventas netas mensuales independientemente de tratarse de *ground leases* o arrendamiento de Locales Comerciales.

La Renta Mínima Mensual de Garantía es pagadera dentro de los 5 o 10 primeros días calendario de cada mes según se pacte entre las partes y, en ambos casos, por mensualidades anticipadas. La Renta Variable es pagadera dentro de los 15 primeros días calendario del mes inmediato posterior a aquel en que las ventas netas fueron realizadas, en caso que el porcentaje pactado sea mayor a la Renta Mínima Mensual de Garantía pagada.

(b) *Contratos de Arrendamiento con renta fija:* el importe de la renta será determinado considerando la superficie y ubicación del Local Comercial en el Centro Comercial.

La renta es pagadera dentro de los 5 o 10 primeros días calendario de cada mes según se pacte entre las partes y, en ambos casos, por mensualidades anticipadas.

La cuota de mantenimiento, puede ser, según se negocie para cada caso: (i) la cantidad equivalente a un porcentaje entre el 10.0% y 15.0% del monto de la Renta Mínima Mensual de Garantía, o (ii) la cantidad equivalente a un porcentaje determinado en base a la superficie del Local Comercial respecto del Centro Comercial. *Ejemplo: Centro Comercial con área de 10,000 m². Ancla o Subancla ocupa 4,000 m².- Cubrirá el 40% de los gastos totales de mantenimiento de áreas comunes del Centro Comercial.*

Incremento de Renta y de la Renta Mínima Mensual de Garantía; Incremento de cuota de mantenimiento; Actualización del Depósito en Garantía

El monto de la renta o de la Renta Mínima Mensual de Garantía, según sea el caso, es incrementado anualmente en forma automática, a partir de la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento, en un porcentaje igual al porcentaje de incremento que haya registrado el INPC que publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en el Diario Oficial de la Federación durante el año inmediato anterior. Asimismo, el incremento de la renta de la Renta Mínima Mensual de Garantía, trae aparejado el incremento de la cuota de mantenimiento, si esta se pactó con base en un porcentaje de la misma y el del depósito en garantía, de haberse constituido.

Plazo y Promesa de Arrendamiento

El plazo varía entre 5 y 40 años. La forma en la que se fija el plazo atiende a la legislación del inmueble materia del contrato, pudiendo dividirse en una vigencia original y una o varias promesas de arrendamiento.

El plazo es obligatorio para el arrendador. Se puede pactar un plazo mínimo obligatorio para el Arrendatario. Dicho plazo mínimo obligatorio se fija considerando si se trata de un *ground lease* o un arrendamiento de Local Comercial.

Plazo de Gracia sin pago de renta

Puede pactarse un plazo de gracia sin pago de renta, con el objeto de que el Arrendatario realice (i) tratándose de *ground leases*, la construcción del Local Comercial y las obras de adaptación del mismo, el cual tiene una vigencia que se determina sumando a (x) el número de meses que dure la construcción del Local Comercial (y) entre 2 y 4 meses destinados para realizar las obras de adaptación del Local Comercial construido, y (ii) tratándose de arrendamiento de Locales Comerciales, las obras de adaptación que requiera dicho Local Comercial, el cual tiene una vigencia que varía entre 2 y 4 meses contados a partir de la fecha en que le es entregada al Arrendatario la posesión física y jurídica del Local Comercial.

Características Legales:

Terminación Anticipada

A partir que el plazo mínimo obligatorio para el Arrendatario concluye, este tiene la facultad de solicitar la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento. En su caso, el Arrendatario deberá notificar al arrendador la fecha efectiva de terminación, en la cual deberá desocupar y devolver al arrendador el Local Comercial o la superficie objeto del Contrato de Arrendamiento, con cuando menos un plazo que varía entre 2 y 12 meses de anticipación; según sea acordado.

Otras Obligaciones Relevantes a cargo del Arrendatario

- En el caso de *ground leases*, realizar la construcción del Local Comercial acordado en los términos del Contrato de Arrendamiento, previa obtención de todas y cada una de las autorizaciones necesarias de conformidad con la legislación vigente para tal efecto.
- Proteger, conservar y dar mantenimiento al Local Comercial, asumiendo la obligación del pago de los impuestos y derechos correspondientes a dicho Local Comercial, con excepción del pago del impuesto predial;
- En el caso de *ground leases*, pagar una renta complementaria equivalente al importe pagadero por concepto de pago de impuesto predial, que corresponda a las construcciones edificadas por el Arrendatario;
- Pagar oportunamente los servicios del Local Comercial, incluyendo energía eléctrica, agua, teléfono o cualquier otro servicio utilizado en el Local Comercial;
- En el caso de arrendamiento de Locales Comerciales, devolver la posesión física y jurídica del Local Comercial al término de la vigencia del Contrato de Arrendamiento en las mismas condiciones en la que le fue otorgada y con el deterioro normal del transcurso del tiempo. En el caso de *ground leases*, devolver la posesión física y jurídica de la superficie arrendada y entregar la posesión física y jurídica del Local Comercial construido sobre la misma, al término de la vigencia del Contrato de Arrendamiento, con el deterioro normal del transcurso del tiempo, en la inteligencia que las construcciones edificadas por el Arrendatario, al término de la relación contractual quedarán a beneficio de la superficie arrendada sin que medie pago alguno por tal concepto;
- Obtener y mantener vigentes las pólizas de Seguros acordadas en el Contrato de Arrendamiento;
- Dar cumplimiento a las disposiciones del manual de adaptaciones y reglamento de operación y funcionamiento del Centro Comercial;
- Obtener y mantener en vigor las autorizaciones necesarias para que el negocio instalado en el Local Comercial pueda ser operado; y
- Sacar en paz y a salvo al arrendador de cualquier reclamo, demanda, multa, acción, procedimiento, órdenes, decretos, sentencias y/o resoluciones de cualesquier naturaleza, y respecto a cualesquier costos, daños, perjuicios y gastos.

Penas convencionales o Indemnizaciones

Pueden pactarse penas convencionales o indemnizaciones en caso de rescisión del Contrato de Arrendamiento respectivo por incumplimiento del Arrendatario. En su caso, se prevé el pago de una indemnización que varía entre 6 y 12 meses del monto pagadero por concepto renta al momento de la rescisión. Asimismo, en caso de atraso en el pago de cualquier obligación pecuniaria, puede pactarse el pago de intereses.

Garantía

Los Contratos de Arrendamiento prevén la constitución de una obligación solidaria por una entidad del grupo comercial al que pertenezca el Arrendatario que acredite la capacidad económica requerida para cumplir con las obligaciones pecuniarias derivadas del Contrato de Arrendamiento de que se trate.

Derecho de Preferencia

Puede pactarse un derecho de preferencia en favor del Arrendatario. En su caso, el Arrendatario podrá ejercer dicho derecho de preferencia salvo en los siguientes supuestos:

- (i) si el adquirente es una empresa filial, afiliada, controlada o controladora del Arrendatario o de Grupo Frisa; o
- (ii) si la venta se realiza como parte de la totalidad del Centro Comercial; o
- (iii) si la venta se lleva a cabo como parte de un portafolio de propiedades del Arrendatario o de cualquier otra empresa filial, afiliada, controlada o controladora de ésta o de Grupo Frisa.

En algunos casos el Arrendatario renuncia a dicho derecho expresamente en el Contrato de Arrendamiento.

Cesión y Subarrendamiento

El Arrendatario podrá ceder sus derechos al amparo del Contrato de Arrendamiento o subarrendar el Local Comercial o la superficie arrendada, a cualquier entidad que forme parte de su grupo comercial.

El arrendador podrá ceder o transmitir de manera parcial o total sus derechos derivados del Contrato de Arrendamiento, así como constituir gravámenes respecto del mismo y del Local Comercial, sujeto a que el cesionario adquiera dichos derechos en los mismos términos y condiciones previstos en el Contrato de Arrendamiento.

Contratos de Arrendamiento de ubicación independiente o free standing

Las ubicaciones independientes o *free standing* consisten en (i) locales comerciales, o (ii) superficies de terreno, que no formen parte de un centro comercial sino que operan en forma independiente y se encuentran en zonas de afluencia comercial, por lo que la determinación de su giro depende de la estimación del éxito que el mismo tenga como punto destino en el área en que se encuentren, tomando en cuenta consideraciones como el público a que se dirigen, entre otros. Dentro de tales giros se encuentran mueblerías, centros de venta de artículos de oficina y papelería y restaurantes, entre otros.

Los Contratos de Arrendamiento de ubicaciones independientes o free standing, pueden pactarse en dos modalidades: (i) el arrendamiento de Locales Comerciales, o (ii) el arrendamiento de superficies de terreno cuyo destino es la edificación y puesta en operación de la negociación acordada, con cargo al Arrendatario, los cuales se conocen comercialmente como *ground Leases*.

Características Financieras o de Negociación:

Denominación

Los importes pagaderos por concepto de renta, cuota de mantenimiento y cualquier otro concepto, se denominan en Pesos.

Por excepción, puede pactarse que tales conceptos sean fijados en Dólares, pagaderos en Pesos considerando el tipo de cambio aplicable para solventar obligaciones al día en que sean pagaderos.

Depósito en Garantía y Rentas Anticipadas

La constitución del depósito en garantía y/o el pago de rentas anticipadas se realizan de la misma forma que un local tipo y por los importes que se acuerden entre las partes.

Renta, Cuota de Mantenimiento y forma de pago

El monto pagadero por concepto de renta será determinado considerando la superficie y ubicación del inmueble. La renta es pagadera según se pacte dentro de los 5 o 10 primeros Días Hábiles de cada mes, en ambos casos, por mensualidades anticipadas.

No se estipulan cuotas de mantenimiento en los Contratos de Arrendamiento de ubicaciones independientes o *free standing*.

Incremento de renta; Actualización del Depósito en Garantía

El monto de la renta es incrementado anualmente en forma automática, a partir de la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento, en un porcentaje igual al porcentaje de incremento que haya registrado el INPC que publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en el Diario Oficial de la Federación durante el año inmediato anterior.

Plazo y Promesa de Arrendamiento

El plazo varía entre 5 y 40 años. La forma en la que se fija el plazo atiende a la legislación del inmueble materia del contrato, pudiendo dividirse en una vigencia original y una o varias promesas de arrendamiento.

El plazo es obligatorio para el arrendador. Se puede pactar un plazo mínimo obligatorio para el Arrendatario. Dicho plazo mínimo obligatorio se fija considerando si se trata de un *ground lease* o un arrendamiento de Local Comercial.

Plazo de Gracia sin pago de renta

Puede pactarse un plazo de gracia sin pago de renta, con el objeto de que el Arrendatario realice (i) tratándose de *ground leases*, la construcción del Local Comercial y las obras de adaptación del mismo, el cual tiene una vigencia que se determina sumando a (x) el número de meses que dure la construcción del Local Comercial (y) entre 2 y 4 meses destinados para realizar las obras de adaptación del Local Comercial construido, y (ii) tratándose de arrendamiento de Locales Comerciales, las obras de adaptación que requiera dicho Local Comercial, el cual tiene una vigencia que varía entre 2 y 4 meses contados a partir de la fecha en que le es entregada al Arrendatario la posesión física y jurídica del Local Comercial.

Características Legales:

Terminación Anticipada

A partir que el plazo mínimo obligatorio para el Arrendatario concluye, este tiene la facultad de solicitar la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento. En su caso, el Arrendatario deberá notificar al arrendador la fecha efectiva de terminación, en la cual deberá desocupar y devolver al arrendador el Local

Comercial o la superficie objeto del Contrato de Arrendamiento, con cuando menos un plazo que varía entre 2 y 12 meses de anticipación; según sea acordado.

Otras Obligaciones Relevantes a cargo del Arrendatario

En el caso de *ground leases*, realizar la construcción del Local Comercial acordado en los términos del Contrato de Arrendamiento, previa obtención de todas y cada una de las autorizaciones necesarias de conformidad con la legislación vigente para tal efecto.

Proteger, conservar y dar mantenimiento al Local Comercial, asumiendo la obligación del pago de los impuestos y derechos correspondientes a dicho Local Comercial, con excepción del pago del impuesto predial;

En el caso de *ground leases*, pagar una renta complementaria equivalente al importe pagadero por concepto de pago de impuesto predial, que corresponda a las construcciones edificadas por el Arrendatario.

Pagar oportunamente los servicios del Local Comercial, incluyendo energía eléctrica, agua, teléfono o cualquier otro servicio utilizado en el Local Comercial;

En el caso de arrendamiento de Locales Comerciales, devolver la posesión física y jurídica del Local Comercial al término de la vigencia del Contrato de Arrendamiento en las mismas condiciones en la que le fue otorgada y con el deterioro normal del transcurso del tiempo. En el caso de *ground leases*, devolver la posesión física y jurídica de la superficie arrendada y entregar la posesión física y jurídica del Local Comercial construido sobre la misma, al término de la vigencia del Contrato de Arrendamiento, con el deterioro normal del transcurso del tiempo, en la inteligencia que las construcciones edificadas por el Arrendatario, al término de la relación contractual quedarán a beneficio de la superficie arrendada sin que medie pago alguno por tal concepto;

Obtener y mantener vigentes las pólizas de Seguros acordadas en el Contrato de Arrendamiento;

Obtener y mantener en vigor las autorizaciones necesarias para que el negocio instalado en el Local Comercial pueda ser operado; y

Sacar en paz y a salvo al arrendador de cualquier reclamo, demanda, multa, acción, procedimiento, órdenes, decretos, sentencias y/o resoluciones de cualesquier naturaleza, y respecto a cualesquier costos, daños, perjuicios y gastos.

Penas convencionales o Indemnizaciones

Pueden pactarse penas convencionales o indemnizaciones en caso de rescisión del Contrato de Arrendamiento respectivo por incumplimiento del Arrendatario. En su caso, se prevé el pago de una indemnización que varía entre 6 y 12 meses del monto pagadero por concepto renta al momento de la rescisión. Asimismo, en caso de atraso en el pago de cualquier obligación pecuniaria, puede pactarse el pago de intereses.

Garantía

Los Contratos de Arrendamiento prevén la constitución de una obligación solidaria por una entidad del grupo comercial al que pertenezca el Arrendatario que acredite la capacidad económica requerida para cumplir con las obligaciones pecuniarias derivadas del Contrato de Arrendamiento de que se trate.

Derecho de Preferencia

Puede pactarse un derecho de preferencia en favor del Arrendatario. En su caso, el Arrendatario podrá ejercer dicho derecho de preferencia salvo en los siguientes supuestos:

- (i) si el adquirente es una empresa filial, afiliada, controlada o controladora del Arrendatario o de Grupo Frisa; o
- (ii) si la venta se realiza como parte de la totalidad del Centro Comercial; o
- (iii) si la venta se lleva a cabo como parte de un portafolio de propiedades del Arrendatario o de cualquier otra empresa filial, afiliada, controlada o controladora de ésta o de Grupo Frisa.

En algunos casos el Arrendatario renuncia a dicho derecho expresamente en el Contrato de Arrendamiento.

Cesión y Subarrendamiento

El Arrendatario podrá ceder sus derechos al amparo del Contrato de Arrendamiento o subarrendar el Local Comercial o la superficie arrendada, a cualquier entidad que forme parte de su grupo comercial.

El arrendador podrá ceder o transmitir de manera parcial o total sus derechos derivados del Contrato de Arrendamiento, así como constituir gravámenes respecto del mismo y del Local Comercial, sujeto a que el cesionario adquiera dichos derechos en los mismos términos y condiciones previstos en el Contrato de Arrendamiento.

Comisiones por Arrendamiento

Podrá pactarse una comisión por la firma de un Contrato de Arrendamiento, la cual debe ser cubierta una vez que (i) el Contrato de Arrendamiento haya sido firmado por todas sus partes, (ii) que el Arrendatario haya realizado el pago de las rentas anticipadas y la constitución del depósito en garantía, según sea aplicable, y (iii) el Arrendatario acredite haber contratado la fianza, según sea aplicable.

En el caso de Contratos de Arrendamiento de locales tipo, dicha comisión es equivalente a 2 meses del importe pagadero por concepto de renta mensual. Asimismo, en el caso de Contratos de Arrendamiento de kioscos y áreas comerciales, dicha comisión es equivalente a la doceava parte del importe pagadero por concepto de renta durante toda la vigencia del contrato.

En el caso de Contratos de Arrendamiento de anclas y subanclas, dicha comisión es equivalente a la cantidad que resulte mayor entre: (i) 2 meses del importe pagadero por concepto de renta mensual, o (ii) el 5.0% del monto de las rentas pagaderas al amparo del arrendamiento durante toda la vigencia forzosa para el Arrendatario; o bien, durante 10 años, lo que resulte menor.

Adicionalmente, podrá pactarse una comisión pagadera por la firma de un Contrato de Arrendamiento nuevo respecto del mismo Local Comercial o una renovación de dicho contrato de Arrendamiento, la cual debe ser cubierta una vez que (i) el Contrato de Arrendamiento haya sido firmado por todas sus partes, (ii)

el Arrendatario haya actualizado el importe del depósito en garantía, según sea aplicable, y (iii) el Arrendatario acredite haber contratado la fianza, según sea aplicable. En el caso de Contratos de Arrendamiento de locales tipo, dicha comisión es equivalente al 10% del importe pagadero por concepto de una renta mensual. Asimismo, en el caso de Contratos de Arrendamiento de kioscos y áreas comerciales, dicha comisión es equivalente a la doceava parte del importe pagadero por concepto de renta durante toda la vigencia del contrato. No se estipula dicha comisión en el caso de Contratos de Arrendamiento de anclas y subanclas.

2.1.2. Proceso de Originación

El proceso de originación de Grupo Frisa se compone de las etapas que se describen a continuación.

Grupo Frisa cuenta con (i) el director general y adjunto de la división de centros comerciales, (ii) el equipo interno de agentes comercialización o “*brokers*”, de la división comercial de Grupo Frisa, cuya coordinación corre a cargo de la Direcciones de Comercialización, (iii) los gerentes de los Centros Comerciales, cuya coordinación corre a cargo de la Dirección de Operación, y (iv) diversos agentes de comercialización o “*brokers*” que trabajan en forma independiente (conjuntamente los agentes de comercialización independientes, los agentes de comercialización internos, los directores de la dirección comercial y los gerentes de la dirección comercial, los “Comercializadores”). Los Comercializadores cuentan con oficinas a nivel regional, lo que les facilita el contacto con los potenciales Arrendatarios y la promoción de los Centros Comerciales en todas las ubicaciones de éstos. Asimismo, los Comercializadores se apoyan del CRM para los procesos de originación.

PRIMERA ETAPA. DETERMINACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE COMERCIALIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

La Dirección General de la División de Centros Comerciales autoriza las políticas de comercialización y negociación global aplicables al Centro Comercial de que se trate (las “Políticas de Comercialización y Negociación”), con el apoyo de las diferentes direcciones que la integran, tomando como base la viabilidad del proyecto, o tratándose de un proyecto en operación, los estándares de mercado aplicables. Posteriormente, dichas Políticas de Comercialización y Negociación se hacen del conocimiento de los Comercializadores a fin de que inicien su proceso de comercialización ajustándose a ellas.

SEGUNDA ETAPA. CONTACTO

Los Comercializadores realizan una labor de contacto a través de, y entre otros, el envío de correos electrónicos, realización de llamadas telefónicas, concertación de citas personales y envío de invitaciones para conocer el Centro Comercial, con cualquier tercero que consideren, en su experiencia, reúna las características para celebrar un Contrato de Arrendamiento con Grupo Frisa, pudiéndose tratar o no de terceros que ya son Arrendatarios en otros Centros Comerciales de Grupo Frisa.

Asimismo, dan respuesta y/o atención, según corresponda, a aquellos interesados en formar parte de un Centro Comercial.

Durante esta etapa los Comercializadores, por conducto propio o a través de su equipo, agregan al CRM, información respecto de dichos terceros, incluyendo datos personales, las necesidades requeridas, las posibilidades de pago, y el tipo de giro que pretenden instalar en el Centro Comercial.

TERCERA ETAPA. DETERMINACIÓN DE POTENCIALES ARRENDATARIOS

Los Comercializadores realizan un análisis de las características de los terceros contactados con el objeto de determinar a aquellos que pueden considerarse como potenciales Arrendatarios del Centro Comercial.

CUARTA ETAPA. CONCILIACIÓN DE TERMINOS DE NEGOCIACIÓN E INTEGRACIÓN DE EXPEDIENTES

Los Comercializadores continúan las labores de contacto, en forma personalizada con los potenciales Arrendatarios diseñando diversas opciones económicas para celebrar un Contrato de Arrendamiento. Una vez que un potencial Arrendatario confirma por escrito a un Comercializador, su interés en aceptar alguna

de dichas opciones económicas presentadas, el Comercializador presenta dicha confirmación a la Dirección de Comercialización correspondiente para su autorización (salvo que el Comercializador sea un director, caso en el cual lo aprueba en forma independiente).

Autorizadas las condiciones económicas, el Comercializador solicita: (i) una oferta de celebración de Contrato de Arrendamiento firmada en la que consten las condiciones de negociación acordadas, (ii) una autorización firmada para realizar un búsqueda en buró de crédito, (iii) la firma de reconocimiento del aviso de privacidad de Grupo Frisa, (iv) los formatos firmados que se encuentren vigentes en términos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación De Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y (v) la documentación que integra el expediente del Arrendatario y del obligado solidario, de ser el caso.

QUINTA ETAPA. GENERACIÓN DE UN PROYECTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONCILIACIÓN DE LA VERSIÓN DE FIRMA

Una vez integrado el expediente de dicho potencial Arrendatario y del obligado solidario, de ser el caso, el Comercializador realiza la entrega del mismo a las áreas correspondientes de la división comercial y lo agrega a CRM. Una vez agregado a CRM, se asigna la revisión de dicho expediente a (i) un abogado de la dirección jurídica corporativa, o (ii) el gerente del Centro Comercial respectivo. En caso que el generador del Contrato de Arrendamiento sea un gerente, éste deberá realizar el proyecto en estricto apego al modelo de Contrato de Arrendamiento que para tal efecto le haya entregado la dirección jurídica corporativa.

Una vez aprobado el mencionado expediente por las áreas involucradas y por el generador del Contrato de Arrendamiento, éste último realiza un proyecto de Contrato de Arrendamiento. Dicho proyecto se entrega al Comercializador (salvo en el caso que el Comercializador sea el generador del Contrato de Arrendamiento), quien a su vez lo entrega al potencial Arrendatario. Asimismo, en el caso que el potencial Arrendatario esté de acuerdo con el contenido del Contrato de Arrendamiento respectivo, se fija una fecha de firma. Sin embargo, en el caso que el potencial Arrendatario proponga modificaciones a dicho proyecto, se inicia un proceso de conciliación asistida de un abogado de la dirección jurídica corporativa, quien deberá dar su visto bueno.

SEXTA ETAPA. FIRMA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ENTREGA A OPERACIONES

El Comercializador se reúne con el potencial Arrendatario y quien otorgue la Garantía para firmar el Contrato de Arrendamiento. Una vez firmado el Contrato de Arrendamiento por estos, el Comercializador entrega el Contrato de Arrendamiento a la Dirección de Operaciones, quien gestiona la firma del arrendador.

Firmado el Contrato de Arrendamiento por todas sus partes, el Comercializador entrega un ejemplar del mismo al Arrendatario y cierra el proceso de su creación y generación en CRM, y la dirección de operaciones (i) da de alta el Contrato de Arrendamiento en el sistema de arrendamiento de la división comercial, (ii) inicia las gestiones de cobro de las cantidades pagaderas de conformidad con el mismo a través del gerente, e (iii) inicia las gestiones para la realización de la entrega del Local Comercial.

2.2 *Evolución de los Activos Fideicomitados*

Cierta información relacionada con los Activos, al momento de realizar cada Emisión se incorporará en los Suplementos correspondientes.

2.3 *Contratos y Acuerdos*

Todos los Valores (incluyendo los Certificados que se emitan al amparo del Programa) se emitirán al amparo del mismo Fideicomiso, en virtud del cual el Fiduciario actuará como cesionario y adquirirá los Activos mediante la celebración de uno o más Contratos de Cesión. La administración de todos los Derechos estará regida por un mismo Contrato de Administración. Además, cada emisión de Valores requerirá de la celebración de un Anexo de Términos y Condiciones, así como de la suscripción de los títulos que documenten los Valores.

Asimismo, tratándose de cualquier Serie respecto de la cual se requiera la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario para el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones de pago de los Valores de la Serie (incluyendo los Certificados que se emitan al amparo del Programa) se celebrará un Contrato de Fideicomiso Inmobiliario. Para tales efectos, los Fideicomitentes, en su caso, llevarán a cabo la aportación (mediante Contratos de Aportación Inmobiliaria) de los Activos Inmobiliarios al Fideicomiso Inmobiliario. La administración de los Locales Comerciales estará regida por el Contrato de Administración de los Locales Comerciales.

Adicionalmente podrán existir otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que evidencien cualquier Apoyo de Crédito que se contrate respecto de la Operación. Una descripción de cada uno de dichos Documentos de la Operación se incluirá en los Suplementos correspondientes.

A continuación, se incluye una descripción del contenido del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y los Contratos de Cesión.

2.3.1 *Contrato de Fideicomiso*

A continuación se presenta una descripción de algunos de los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Dicha descripción no es exhaustiva y sólo pretende resaltar aquellos aspectos del Contrato de Fideicomiso que pueden ser de interés para posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles. El texto completo del Contrato de Fideicomiso se adjunta como anexo al presente Prospecto. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán de leer el texto completo del Contrato de Fideicomiso adjunto a este Prospecto antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

General

El Contrato de Fideicomiso es un contrato de fideicomiso irrevocable regido conforme a la legislación mexicana.

Partes

Las partes del Contrato de Fideicomiso son el Fideicomitente Inicial, como fideicomitente, el Administrador, como administrador, el Fiduciario, como fiduciario.

Dependiendo de los términos de cada Serie en particular y del Anexo de Términos y Condiciones respectivo, los fideicomisarios en primer lugar del Fideicomiso podrán variar, pero en todo caso serán los Tenedores de los Valores respectivos, con la prelación ahí establecida.

En la medida en que una Emisión cuente con un Apoyo de Crédito, y conforme a los términos establecidos en el respectivo Anexo de Términos y Condiciones, el Proveedor de Apoyo de Crédito será fideicomisario en primer lugar respecto de sus derechos en relación con la Serie correspondiente (los cuales podrán estar

subordinados a los Tenedores), mismos que se describirán, tratándose de Emisiones al amparo del Programa, en el Suplemento respectivo.

Los Fideicomitentes serán fideicomisarios en segundo lugar del Fideicomiso.

El Fideicomiso no cuenta con comité técnico. Las instrucciones que deban entregarse al Fiduciario serán otorgadas por las partes del Contrato de Fideicomiso en los términos establecidos en el mismo.

Fines del Fideicomiso

(a) Las Partes celebran el Contrato de Fideicomiso para instrumentar una estructura para que cualquiera de los Fideicomitentes lleve a cabo una o más operaciones de bursatilización de Activos. Para efectos de cada operación de bursatilización de Activos (i) los Fideicomitentes cederán y transmitirán al Fiduciario, conforme a los términos de uno o más Contratos de Cesión, un conjunto de Activos que integrarán los Activos de la Serie respectiva, (ii) el Fiduciario realizará la emisión de una Serie de Valores en los términos de los Documentos de la Operación correspondientes, (iii) el Fiduciario administrará el Patrimonio del Fideicomiso y el Fondo de la Serie respectivo a efecto de dar cumplimiento a sus obligaciones al amparo de dicha Serie de Valores, y (iv) los Fideicomitentes, en el caso de Series cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, realizarán la aportación, con derecho de readquisición, al Fiduciario de un Fideicomiso Inmobiliario, de Activos Inmobiliarios que integrarán los Activos Inmobiliarios de la Serie, para su administración y disposición en su caso.

(b) Para alcanzar los objetivos descritos con anterioridad, el Fiduciario estará facultado para:

(i) actuar como cesionario y adquirir de los Fideicomitentes, respecto de cada operación de bursatilización, los Activos de la Serie respectiva, para lo cual el Fiduciario deberá celebrar, conforme a las instrucciones que por escrito le gire el Fideicomitente Inicial, Contratos de Cesión con los Fideicomitentes en su carácter de cedentes, incluyendo el Contrato de Cesión respecto de los Activos Iniciales y Contratos de Cesión respecto de los Activos Adicionales, Activos Sustitutos y Activos Gratuitos, en su caso, y cumplir con todas sus obligaciones conforme a dichos Contratos de Cesión;

(ii) administrar los Activos y, según sea aplicable, cualquier otro bien o derecho que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso a través del Administrador, para lo cual el Fiduciario celebrará un Contrato de Administración con el Administrador y en su caso con cualquier Administrador Sustituto y cumplirá con todas sus obligaciones conforme a dicho Contrato de Administración;

(iii) respecto de Series cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, y, conforme a las instrucciones que por escrito le gire el Fideicomitente Inicial, actuar como fideicomisario en primer lugar de cada uno de dichos Fideicomisos Inmobiliarios así como girar instrucciones al fiduciario de cualquier Fideicomiso Inmobiliario en aquellos casos en los que se requiera conforme al Fideicomiso Inmobiliario correspondiente;

(iv) establecer uno o más programas para la emisión de Valores;

(v) emitir diferentes Series de Valores en los términos y condiciones establecidos en los respectivos Anexos de Términos y Condiciones y en los demás Documentos de la Operación que documenten dichos Valores;

(vi) ofrecer y colocar los Valores en la Bolsa Mexicana de Valores o cualquier otra bolsa de valores autorizada a través de los Intermediarios Colocadores, o de cualquier otra forma ofrecer y/o colocar dichos Valores entre inversionistas, sujeto a las Leyes Aplicables;

- (vii) emitir el Certificado Frisa y entregar el mismo a los Fideicomitentes en la Fecha de Cierre Inicial;
 - (viii) abrir, mantener, y administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;
 - (ix) aplicar el producto de la colocación de los Valores conforme se establezca en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación;
 - (x) aplicar todos los montos en efectivo recibidos en el Patrimonio del Fideicomiso conforme se establece en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación;
 - (xi) revertir la titularidad de los Activos y demás bienes y derechos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso a los Fideicomitentes en aquellos supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación;
 - (xii) solicitar, obtener y mantener cualesquier aprobaciones gubernamentales u otras autorizaciones necesarias con el fin de que el Fiduciario lleve a cabo cualquiera de los actos descritos en el Contrato de Fideicomiso y cualquiera de los Documentos de la Operación;
 - (xiii) solicitar, obtener y mantener en vigor cualesquier aprobaciones gubernamentales u otras autorizaciones necesarias (incluyendo aprobaciones de la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores y cualquier otra bolsa de valores, según sea aplicable) con el fin de que el Fiduciario lleve a cabo cualquiera de los actos descritos en el Contrato de Fideicomiso y cualquiera de los Documentos de la Operación;
 - (xiv) realizar la contratación de cualquier asesor, auditor, valuador, experto u otra Persona cuyos servicios sean necesarios para dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso o a lo establecido en cualquier Documento de la Operación; y
 - (xv) celebrar y suscribir todos los convenios, contratos, instrumentos o documentos y llevar a cabo cualesquiera y todas las acciones (incluyendo el otorgamiento de poderes generales o especiales) que sean necesarias o convenientes para cumplir puntualmente con los fines del Fideicomiso conforme lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso, los demás Documentos de la Operación y la Ley Aplicable, según sea instruido por las Personas Autorizadas y cumplir todas sus obligaciones y ejercer cualesquiera derechos que asuma o tenga conforme a dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos.
- (c) El Fiduciario deberá realizar cualquiera de los actos previstos en el Contrato de Fideicomiso de conformidad con los términos del mismo, en el entendido que, adicionalmente, en la medida que no se contemple expresamente en el presente Contrato la Persona que deba girar instrucciones al Fiduciario, éste deberá actuar conforme a las instrucciones de (i) en el caso que no exista un Evento de Amortización Anticipada respecto de la Serie de que se trate (o exista un Evento de Amortización Anticipada derivado de actos u omisiones del propio Fiduciario) el Administrador o, (ii) en el caso que exista un Evento de Amortización Anticipada respecto de la Serie de que se trate (salvo por aquellos Eventos de Amortización Anticipada derivados de actos u omisiones del propio Fiduciario), de (A) tratándose de instrucciones relativas a actos relacionados exclusivamente con una Serie de Valores y que no afecte de manera alguna a las demás Series de Valores, el Representante Común de los Tenedores de dicha Serie de Valores y, (B) tratándose de actos relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso y que afecten a todas las Series de Valores, la Mayoría de los Representantes Comunes. Las Personas autorizadas a instruir al Fiduciario conforme a este inciso (c) se definen, para efectos del presente Contrato, como las “Personas Autorizadas”.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

- (a) el monto inicialmente aportado por el Fideicomitente Inicial según se establece en la Cláusula Tercera del Contrato de Fideicomiso;
- (b) los Activos que sean cedidos y transmitidos por cada Fideicomitente al Fiduciario en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;
- (c) cualesquiera recursos recibidos respecto de los Activos incluyendo la Cobranza;
- (d) en el caso que existan en Circulación Series cuyos Documentos de la Operación requieran de la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, cualesquiera derechos del Fiduciario a recibir Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario conforme a los términos de dicho Fideicomiso Inmobiliario u otros derechos del mismo al amparo de dicho Fideicomiso Inmobiliario;
- (e) cualquier instrumento resultado de la inversión de los recursos líquidos con los que llegue a contar el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos y cualesquiera cantidades cobradas al amparo de dichas Inversiones Permitidas;
- (f) en la medida en que se relacionen con los Activos, los Documentos de los Activos;
- (g) el producto de cualquier venta de Valores; y
- (h) cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación.

Cesión de los Activos

- (a) (i) En cada Fecha de Cierre, uno o más Fideicomitentes cederán y transmitirán al Patrimonio del Fideicomiso, los Activos Iniciales correspondientes a cada Serie.
- (ii) Adicionalmente a la cesión y transmisión de los Activos Iniciales, cualquier Fideicomitente podrá ceder y transmitir al Fiduciario, respecto de cualquier Serie, (1) Activos Adicionales en el contexto de la realización de una emisión de Valores adicionales de dicha Serie, de estar permitido al amparo de los Documentos de la Operación correspondientes, (2) Activos Sustitutos en aquellos supuestos previstos en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso y en cualquier otro supuesto establecido en el mismo y los demás Documentos de la Operación, y (3) Activos Gratuitos en cualquier momento previo a la amortización de los Valores correspondientes.
- (b) Los Activos Iniciales, Activos Adicionales, Activos Sustitutos y Activos Gratuitos que se lleguen a ceder y transmitir al Fiduciario respecto de una Serie en particular constituirán los Activos de la Serie respectiva y formarán parte del Fondo de la Serie correspondiente. El Fiduciario llevará, con base en la información y documentación que le sea proporcionada por los Fideicomitentes y el Administrador, aquellos registros que sean suficientes para identificar los Fondos de la Serie de cada Serie de Valores que se emita al amparo del Contrato de Fideicomiso.
- (c) Cualquier cesión y transmisión de Activos al Fiduciario se realizará mediante la suscripción, por los Fideicomitentes respectivos y el Fiduciario, de un Contrato de Cesión sustancialmente en los términos

del Anexo D del Contrato de Fideicomiso. Cada Contrato de Cesión podrá documentar la cesión y transmisión de uno o múltiples Activos en cualquier caso, dando cumplimiento a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

(d) Sin perjuicio de los supuestos en los cuales los Activos deban ser readquiridos o sustituidos por los Fideicomitentes y aquellos supuestos de readquisición previstos en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, cada uno de los Fideicomitentes reconoce y acepta, en los términos de los Contratos de Cesión, que la cesión y transmisión de los Activos al Fiduciario en los términos de cualquier Contrato de Cesión es irrevocable y que la misma surtirá efectos en los términos de cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general.

(e) Conforme a los Documentos de la Operación correspondientes a cada Serie, los Activos de la Serie respectiva transmitidos al Fideicomiso conforme a los Contratos de Cesión deberán de cumplir, en la Fecha de Cesión respectiva, con los criterios y requisitos que se determinen en dichos Documentos de la Operación de la Serie de que se trate.

(f) En el caso que los Documentos de la Operación de una Serie contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, además de la cesión y transmisión de los Activos al Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso, de manera sustancialmente simultánea con la cesión y transmisión de dichos Activos al Fiduciario, cada Fideicomitente deberá, salvo que los Activos Inmobiliarios ya se encuentren afectos a un Fideicomiso Inmobiliario creado respecto de dicha Serie, aportar, con derecho de readquisición, al Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo, los Activos Inmobiliarios de la Serie. Dicha aportación se realizará mediante la suscripción por el Fideicomitente respectivo y el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario, de un Contrato de Aportación Inmobiliaria sustancialmente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

Criterios de Elegibilidad de los Activos

Los Activos de la Serie respectiva transmitidos al Fideicomiso conforme a los Contratos de Cesión deberán de cumplir, en la fecha de Cesión respectiva, con criterios requisitos que se determinen en los Documentos de la Operación de la Serie de que se trate (los “Criterios de Elegibilidad de la Serie”).

Sustitución o Readquisición de Activos

(a) En el supuesto que un Activo no cumpla con los Criterios de Elegibilidad de la Serie correspondientes en la Fecha de Cesión respectiva, y que dicho incumplimiento, ya sea de manera individual o conjunta, en su caso, afecte de manera negativa y significativa los derechos de los Tenedores de los Valores de la Serie correspondiente, el Fideicomitente que haya aportado el Activo respectivo deberá, dentro de los 90 días calendario siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de dicha circunstancia (ya sea mediante la recepción de una notificación de parte del Fiduciario, del Administrador, del Representante Común correspondiente o de cualquier tercero, o de cualquier otra manera):

(i) sustituir dicho Activo con uno o más Activos Sustitutos; o

(ii) readquirir el Activo correspondiente, mediante el pago al Fiduciario de una cantidad en efectivo equivalente al Precio de Readquisición respectivo, en el entendido que cualquier pago que un Fideicomitente realice al amparo de este inciso (ii) lo deberá realizar directamente a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondientes.

A efecto de documentar la sustitución de un Activo se deberán llevar a cabo, con relación a la transmisión del Activo Sustituto, los mismos actos que se describen en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Fideicomitente respectivo y el Fiduciario deberán suscribir aquella documentación que sea necesaria y que el Fideicomitente Inicial razonablemente solicite al Fiduciario para que el Fiduciario revierta el Activo sustituido o adquirido al Fideicomitente de que se trate, incluyendo un Contrato de Readquisición sustancialmente en los términos del Anexo C del Contrato de Fideicomiso y realizarán, en su caso, las notificaciones correspondientes.

Adicionalmente, tratándose de Activos de la Serie correspondientes a una Serie cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario y el Fideicomitente correspondiente deberán de realizar los actos necesarios para (i), salvo que los Activos Inmobiliarios ya se encuentren afectos a un Fideicomiso Inmobiliario, aportar, con derecho de readquisición, los Activos Inmobiliarios correspondientes a los Activos Sustitutos al Fideicomiso Inmobiliario correspondiente a dicha Serie, y (ii), salvo que los Activos Inmobiliarios deban mantenerse afectos al Fideicomiso Inmobiliario respectivo al referirse a otros Activos de la Serie que permanezcan en el Patrimonio del Fideicomiso, que el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo revierta al Fideicomitente los Activos Inmobiliarios correspondientes al Activo sustituido o readquirido sujeto a las limitaciones previstas en el Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

Para todos los propósitos de los Documentos de la Operación, se entenderá que un Fideicomitente ha adquirido un Activo en los términos de este inciso (a), en la fecha en que sea firmado el Contrato de Readquisición de los Activos respectivos, la cual no podrá ser anterior a la Fecha de Cesión de los Activos Sustitutos respectivos o el día en que realice el pago del Precio de Readquisición.

Las obligaciones descritas en este inciso (a) serán la única consecuencia de que los Activos no cumplan con los Criterios de Elegibilidad de la Serie de cualquier Serie.

(b) En el caso que a un Fideicomitente no le haya sido posible notificar a cualesquiera de los Arrendatarios al amparo de los Activos conforme a lo previsto en el inciso (c) subinciso (iii) de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso a más tardar en la fecha que sea 90 Días Hábiles después de la Fecha de Cesión respectiva y dicho incumplimiento no sea subsanado en la fecha que sea 10 Días Hábiles posteriores a la expiración de dicho plazo de 90 Días Hábiles, el Fideicomitente que haya aportado el Activo respectivo deberá, dentro de los 90 días calendario inmediatos siguientes a la expiración de dicho plazo adicional de 10 Días Hábiles:

- (i) sustituir dicho Activo con uno o más Activos Sustitutos; o
- (ii) readquirir el Activo correspondiente, mediante el pago al Fiduciario de una cantidad en efectivo equivalente al Precio de Readquisición respectivo, en el entendido que cualquier pago que un Fideicomitente realice al amparo de este inciso (ii) lo deberá realizar directamente a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente.

A efecto de documentar la sustitución de un Activo se deberán llevar a cabo, con relación a la transmisión del Activo Sustituto, los mismos actos que se describen en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Fideicomitente respectivo y el Fiduciario deberán suscribir aquella documentación que sea necesaria y que el Fideicomitente Inicial razonablemente solicite al Fiduciario para que el Fiduciario revierta el Activo sustituido o adquirido al Fideicomitente de que se trate, incluyendo un Contrato de Readquisición sustancialmente en los términos del Anexo C del Contrato de Fideicomiso y realizarán, en su caso, las notificaciones correspondientes.

Adicionalmente, tratándose de Activos de la Serie correspondientes a una Serie cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, el Fiduciario del Fideicomiso

Inmobiliario y el Fideicomitente correspondiente deberán de realizar los actos necesarios para (i), salvo que los Activos Inmobiliarios ya se encuentren afectos a un Fideicomiso Inmobiliario, aportar, con derecho de readquisición, los Activos Inmobiliarios correspondientes a los Activos Sustitutos al Fideicomiso Inmobiliario correspondiente a dicha Serie, y (ii), salvo que los Activos Inmobiliarios deban mantenerse afectos al Fideicomiso Inmobiliario respectivo al referirse a otros Activos de la Serie que permanezcan en el Patrimonio del Fideicomiso, que el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo revierta al Fideicomitente los Activos Inmobiliarios correspondientes al Activo sustituido o readquirido sujeto a las limitaciones previstas en el Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

Para todos los propósitos de los Documentos de la Operación, se entenderá que un Fideicomitente ha adquirido un Activo en los términos de este inciso (b), en la fecha en que sea firmado el Contrato de Readquisición de los Activos respectivos, la cual no podrá ser anterior a la Fecha de Cesión de los Activos Sustitutos respectivos o el día en que realice el pago del Precio de Readquisición.

(c) Cualquiera de los Fideicomitentes que haya cedido y transmitido Activos al Fiduciario tendrá la facultad de readquirir dichos Activos en la medida que se conviertan en Activos Vencidos mediante el pago al Fiduciario de una cantidad en efectivo equivalente al Precio de Readquisición respectivo, en el entendido que cualquier pago que los Fideicomitentes realicen al amparo de este inciso (c) lo deberán realizar directamente a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente.

Los Fideicomitentes podrán readquirir Activos Vencidos conforme al inciso (c) sin limitación alguna mediante solicitud del Fideicomitente Inicial al Fiduciario.

El Fideicomitente respectivo y el Fiduciario deberán suscribir aquella documentación que sea necesaria y que el Fideicomitente Inicial razonablemente solicite al Fiduciario para que el Fiduciario revierta el Activo adquirido al Fideicomitente de que se trate, incluyendo un Contrato de Readquisición sustancialmente en los términos del Anexo C del Contrato de Fideicomiso y realizarán, en su caso, las notificaciones correspondientes.

Adicionalmente, tratándose de Activos de la Serie correspondientes a una Serie cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario y el Fideicomitente correspondiente deberán de realizar los actos necesarios para, salvo que los Activos Inmobiliarios deban mantenerse afectos al Fideicomiso Inmobiliario respectivo al referirse a otros Activos de la Serie que permanezcan en el Patrimonio del Fideicomiso, que el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo revierta al Fideicomitente los Activos Inmobiliarios correspondientes a los Activos readquiridos sujeto a las limitaciones previstas en el Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

Para todos los propósitos de los Documentos de la Operación, se entenderá que un Fideicomitente ha adquirido un Activo en los términos de este inciso (c), en la fecha en que sea firmado el Contrato de Readquisición de los Activos respectivos, la cual no podrá ser anterior al día en que realice el pago del Precio de Readquisición.

(d) Cualquiera de los Fideicomitentes que haya cedido y transmitido Activos al Fiduciario tendrá la facultad de readquirir dichos Activos a efecto de realizar modificaciones a los Contratos de Arrendamiento respectivos que estarían restringidas al amparo del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión o el Contrato de Administración, mediante el pago al Fiduciario de una cantidad en efectivo equivalente al Precio de Readquisición respectivo, en el entendido que cualquier pago que los Fideicomitentes realicen al amparo de este inciso (d) lo deberán realizar directamente a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente.

Los Fideicomitentes podrán readquirir Activos conforme al inciso (d) sin limitación alguna mediante solicitud del Fideicomitente Inicial al Fiduciario.

El Fideicomitente respectivo y el Fiduciario deberán suscribir aquella documentación que sea necesaria y que el Fideicomitente Inicial razonablemente solicite al Fiduciario para que el Fiduciario revierta el Activo adquirido al Fideicomitente de que se trate, incluyendo un Contrato de Readquisición sustancialmente en los términos del Anexo C del Contrato de Fideicomiso y realizarán, en su caso, las notificaciones correspondientes.

Adicionalmente, tratándose de Activos de la Serie correspondientes a una Serie cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario y el Fideicomitente correspondiente deberán de realizar los actos necesarios para, salvo que los Activos Inmobiliarios deban mantenerse afectos al Fideicomiso Inmobiliario respectivo al referirse a otros Activos de la Serie que permanezcan en el Patrimonio del Fideicomiso, que el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo revierta al Fideicomitente los Activos Inmobiliarios correspondientes a los Activos readquiridos sujeto a las limitaciones previstas en el Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

Para todos los propósitos de los Documentos de la Operación, se entenderá que un Fideicomitente ha adquirido un Activo en los términos de este inciso (d) en la fecha en que sea firmado el Contrato de Readquisición de los Activos respectivos, la cual no podrá ser anterior al día en que realice el pago del Precio de Readquisición.

(e) Cualesquiera gastos y costos relacionados con las operaciones previstas en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso serán a cargo de los Fideicomitentes, en el entendido que de no pagarse por dichos Fideicomitentes, los mismos serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos de la Operación de la Serie de que se trate, reservándose el Fiduciario el derecho de reclamar su reembolso al Fideicomitente respectivo o al Fideicomitente Inicial.

Certificado Frisa

En el momento de la creación del Fideicomiso, el Fiduciario emitirá y entregará al Fideicomitente Inicial un certificado en favor de los Fideicomitentes en términos del Anexo E del Contrato de Fideicomiso (el “Certificado Frisa”), para hacer constar los derechos de los Fideicomitentes establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en cualquier otro Documento de la Operación (incluyendo el derecho a recibir la asignación de Cobranza Disponible de la Serie de cada Serie conforme a la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso, los Anexos de Términos y Condiciones correspondientes a cada Serie de Valores). El Certificado Frisa no podrá ser enajenado total o parcialmente por los Fideicomitentes salvo por cualquier transferencia que se realice con alguna sociedad del Grupo Frisa.

Los Fideicomitentes reconocen y aceptan, en el Contrato de Fideicomiso, que sus derechos a recibir cualquier Cobranza Disponible de la Serie de cualquier Serie, en su caso, podrán variar respecto de cualquier Serie en Circulación y se establecerá en los términos de los Documentos de la Operación correspondientes a dicha Serie de Valores.

Destino de los Recursos

Salvo que se prevea algo distinto en cualquier Documento de la Operación respecto de una Serie de Valores, los recursos obtenidos de la venta de los Valores de cada Serie serán recibidos por el Fiduciario a través de la Cuenta Concentradora de la Serie respectiva y serán utilizados, conforme a las instrucciones del Fideicomitente Inicial:

- (a) en primer lugar, para liquidar o reembolsar los Gastos de Emisión correspondientes a la Emisión;
- (b) una vez pagados o reembolsados los Gastos de Emisión de la Emisión respectiva para fondear, en los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, cualesquiera Cuentas del Fideicomiso y/o para realizar, en los términos de los Documentos de la Operación respectivos, cualquier otro pago establecido en los mismos; y
- (c) Una vez aplicados conforme al inciso (a) y (b) anteriores, para pagar a los Fideicomitentes la contraprestación aplicable por la cesión y transmisión de los Activos al Fiduciario, en su caso, en los términos descritos en el Anexo de Términos y Condiciones correspondiente y el Contrato de Cesión respectivo.

Cuentas del Fideicomiso

- (a) El Fiduciario establecerá y mantendrá, en nombre del Fideicomiso, (i) una cuenta denominada “Cuenta de Cobranza” por cada Centro Comercial respecto del cual existan Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos se aporten al Patrimonio del Fideicomiso, (ii) una cuenta denominada “Cuenta Concentradora” por cada Serie de Valores, (iii) una cuenta denominada “Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso”, y (iv) una cuenta denominada “Cuenta de Pago” por cada Serie de Valores.

Además de las cuentas descritas en el párrafo anterior, el Fiduciario establecerá y mantendrá, en nombre del Fideicomiso aquellas otras cuentas adicionales según sea instruido por el Administrador y de conformidad con lo que se establezca en cualquier Anexo de Términos y Condiciones o cualquier otro Documento de la Operación.

- (b) El Fiduciario, mediante previa solicitud por escrito del Administrador, proporcionará al Administrador acceso a toda la información relacionada con cualesquiera Cuentas del Fideicomiso, con la periodicidad que el Administrador requiera, mediante el sistema electrónico que determine el Fiduciario, según sea necesario para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y cualquier otro Documento de la Operación. El Fiduciario deberá de implementar dicho acceso a más tardar el décimo Día Hábil de la fecha en la que las Cuentas del Fideicomiso sean abiertas. Adicionalmente, el Fiduciario informará a los Representantes Comunes, a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a aquel en que se aperture una Cuenta del Fideicomiso, de los datos de todas las Cuentas del Fideicomiso descritas en el inciso (a) anterior y de las Cuentas de las Series correspondientes a la Serie respecto de la cual actúen como representante común (incluyendo números de cuenta, Instituciones Calificadas donde se mantengan, entre otros).

- (c) Las Cuentas del Fideicomiso serán inicialmente abiertas en CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, salvo por las Cuentas de Cobranza, que serán inicialmente abiertas en BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer. Sin embargo, cualquiera de dichas Cuentas del Fideicomiso podrán ser reubicadas a cualquier otra Institución Calificada a solicitud del Administrador. Si en cualquier momento, la institución que tenga las Cuentas del Fideicomiso deja de ser una Institución Calificada, el Administrador se lo notificará al Fiduciario por escrito, y el Fiduciario tan pronto como sea posible, pero a más tardar dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a que fue notificada deberá establecer nuevas Cuentas del Fideicomiso que cumplan con las condiciones especificadas anteriormente en una Institución Calificada, y transferirá cualquier efectivo o inversiones a dichas nuevas Cuentas del Fideicomiso.

- (d) Las Cuentas del Fideicomiso podrán estar denominadas en Pesos y/o Dólares. El Administrador, en la medida que determine que es necesario recibir recursos o realizar pagos en cualquier moneda distinta a Pesos o Dólares, podrá instruir al Fiduciario a abrir Cuentas del Fideicomiso en cualquier moneda distinta

a Pesos o Dólares, en el entendido que el funcionamiento de dichas Cuentas del Fideicomiso será el mismo que corresponda al objetivo de la Cuenta del Fideicomiso respectivo en los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario a realizar operaciones cambiarias a efecto de adquirir cualquier divisa necesaria para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso, incluyendo para realizar pagos de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier instrucción al Fiduciario respecto de dichas operaciones cambiarias deberá de especificar la o las contrapartes con las que deban realizarse las mismas y los tipos de cambio respectivos, liberándose al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de dichas operaciones.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso estarán bajo la titularidad y control exclusivo del Fiduciario, en el entendido que el Administrador tendrá el derecho a realizar depósitos y a instruir al Fiduciario a realizar retiros de u otras transacciones respecto de dichas Cuentas del Fideicomiso exclusivamente bajo los supuestos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

Salvo que se establezca expresamente lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario reconoce que no tendrá derecho a compensar en contra de, y no tendrá derecho a de cualquier forma deducir de, cualesquiera recursos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso, cualquier cantidad que se le adeude conforme al Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación.

(f) El Fiduciario podrá, en la medida que sus sistemas le permitan, mantener las Cuentas del Fideicomiso con base en registros electrónicos, en cuyo caso no tendrá que abrir y mantener abiertas cuentas bancarias o de inversión respecto de cada Cuenta del Fideicomiso.

(g) El Fideicomitente Inicial se obliga a depositar y mantener en cada Cuenta del Fideicomiso los saldos mínimos requeridos por la institución bancaria ante la que se abran las Cuentas del Fideicomiso, en el entendido que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en caso de bloqueo o cancelación de alguna Cuenta del Fideicomiso por la falta de dicho saldo.

(h) Las Partes en este acto reconocen, que por lo que respecta al cálculo y determinación de cada uno de los montos a constituir las cuentas y los fondos del Fideicomiso, serán instruidas al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación, y que para dichos efectos, el Fiduciario no hará funciones de agente de cálculo bajo el Contrato de Fideicomiso.

Inversiones Permitidas

Las cantidades que se mantengan en depósito en las Cuentas del Fideicomiso deberán, por instrucción del Administrador, ser invertidas por el Fiduciario en las Inversiones Permitidas elegidas por el Administrador.

Cualesquiera instrucciones del Administrador entregadas al Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso deberán señalar expresamente (i) el monto de los recursos a ser invertidos, (ii) los instrumentos correspondientes a las Inversiones Permitidas (indicando el nombre del emisor y su calificación), (iii) los plazos máximos de inversión, y (iv) la o las contrapartes con quienes el Fiduciario deba realizar tales inversiones, en el entendido que salvo instrucción expresa en contrario, el Fiduciario podrá realizar cualquier inversión con la propia área de tesorería de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, sujeto a las reglas previstas en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de que el Fiduciario reciba fondos y no reciba instrucciones específicas por parte del Administrador respecto a cómo invertirlos a más a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Fiduciario deberá invertir dichos fondos en depósitos a la vista de conformidad con el inciso (c) del término "Inversiones

Permitidas”, a más tardar el Día Hábil siguiente al que los reciba, en tanto se aplican al fin pactado en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. En caso de que el Fiduciario realice dicho depósito a la vista con el propio Fiduciario, los rendimientos recibidos por dicho depósito deberán devengar la tasa más alta que el Fiduciario pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el mencionado depósito, en el entendido que cualquier depósito además deberá ajustarse a los términos y condiciones establecidos por las prácticas institucionales de inversión del Fiduciario.

El Fiduciario mantendrá la posesión de los títulos de crédito o valores, si hubiere, que evidencien dichas Inversiones Permitidas y votará y ejercerá cualesquiera derechos derivados de dichos títulos de crédito o valores, en su caso, conforme a las instrucciones del Administrador. Los fondos invertidos en cada una de las Cuentas de Cobranza deberán ser invertidos en Inversiones Permitidas con vencimiento o disponibilidad diaria y aquellos invertidos en las demás Cuentas del Fideicomiso deberán ser invertidos en Inversiones Permitidas que tengan una fecha de vencimiento anterior a la Fecha de Distribución inmediata posterior a dicho Periodo de Cobranza a efecto de que todos los fondos estén disponibles a la apertura de operaciones en dicha Fecha de Distribución para su aplicación conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. Las Inversiones Permitidas podrán ser liquidadas antes de su fecha de vencimiento, ya sea porque (i) dicha liquidación no resultará en una pérdida de todo o parte de la porción principal de dicha Inversión Permitida, o (ii) antes del vencimiento de dicha Inversión Permitida, ocurra un incumplimiento en el pago de principal, intereses o cualquier otra cantidad respecto de dicha Inversión Permitida, según lo determine e instruya el Administrador al Fiduciario.

Salvo que se especifique lo contrario respecto de cualquier Serie de Valores, en cada Fecha de Distribución, todos los intereses y rendimientos (netos de pérdidas y gastos de inversión) generados por las cantidades depositadas en (i) las Cuentas Concentradoras serán consideradas como parte de la Cobranza Disponible de la Serie respectiva en relación con el Periodo Mensual respectivo, (ii) las demás Cuentas del Fideicomiso se mantendrán depositadas en dichas Cuentas del Fideicomiso para ser aplicadas en los términos del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación.

En ningún caso el Fiduciario será responsable por la selección de las inversiones o por las pérdidas en inversiones incurridas conforme a estas. El Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna respecto de las pérdidas incurridas como resultado de la liquidación de cualquier inversión antes de su vencimiento o por la falta de la parte que dirige dicha inversión en entregar instrucciones por escrito respecto de la inversión de manera oportuna.

El Fiduciario no podrá invertir el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por cualquiera de las afiliadas, subsidiarias o controladoras de cualquiera de los Fideicomitentes.

En tanto cualquiera de las cuentas mencionadas en el inciso (a) de la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso se mantengan en CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, se atenderá lo siguiente:

- (1) el Fiduciario podrá realizar operaciones en los términos del Contrato de Fideicomiso celebrado con CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, actuando por su propia cuenta;
- (2) el Fideicomitente Inicial y los demás Fideicomitentes en este acto (y mediante su adhesión al Contrato de Fideicomiso) aprueban expresamente que se lleven a cabo las operaciones antes citadas siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas;
- (3) los derechos y obligaciones de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, actuando como Fiduciario y por cuenta propia no se extinguirán por confusión;

(4) cualquier departamento o área de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, que actúe por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas; y

(5) en ningún supuesto el Fiduciario invertirá recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores emitidos directamente o garantizados por los Fideicomitentes o el Fiduciario o cualquiera de sus afiliadas, subsidiarias o controladoras.

Aplicación y Asignación de Cobranza Disponible

Para cada Fecha de Distribución, el Administrador instruirá por escrito al Fiduciario, conforme y en los términos del Reporte Mensual, a aplicar y el Fiduciario, actuando conforme a dichas instrucciones, aplicará en la Fecha de Distribución correspondiente, según sea aplicable, en la medida que hayan fondos disponibles, la Cobranza Disponible de la Serie de cada Serie de Valores que mantenga en cada Cuenta Concentradora de la Serie como sigue:

(a) en primer lugar, para transferir a la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso, una cantidad equivalente al producto de (i) el Porcentaje de Asignación de dicha Serie, y (ii) la cantidad necesaria para cubrir en su totalidad, la Deficiencia de la Cuenta de Resera de Gastos del Fideicomiso que corresponda a la Serie con base en su Porcentaje de Asignación, en su caso; y

(b) en segundo lugar, una vez aplicada conforme al inciso (a) anterior, cualquier Cobranza Disponible de la Serie remanente será transferida por el Fiduciario a la Cuenta de Pago de la Serie para ser aplicada por el Fiduciario conforme a los términos del Anexo de Términos y Condiciones de la Serie correspondiente.

Eventos de Retención de las Series

(a) Los Anexos de Términos y Condiciones correspondientes a cada Serie podrán contemplar la existencia de Eventos de Retención aplicables a la Serie de que se trate. De ocurrir un Evento de Retención respecto de una Serie, salvo que lo contrario se establezca en los Anexos de Términos y Condiciones de las demás Series, no ocurrirá un Evento de Retención respecto de las demás Series en Circulación.

(b) Los Anexos de Términos y Condiciones correspondientes a cada Serie establecerán los términos conforme a los cuales los Eventos de Retención podrán subsanarse, en su caso, y las consecuencias de que ocurran dichos Eventos de Retención.

Eventos de Amortización Anticipada

(a) Los Anexos de Términos y Condiciones correspondientes a cada Serie podrán contemplar la existencia de Eventos de Amortización Anticipada, ya sean parciales o subsanables, o totales o definitivos aplicables a la Serie de que se trate. De ocurrir un Evento de Amortización Anticipada respecto de una Serie, no ocurrirá un Evento de Amortización Anticipada respecto de las demás Series en Circulación.

(b) Los Anexos de Términos y Condiciones correspondientes a cada Serie establecerán los términos conforme a los cuales los Eventos de Amortización Anticipada Parcial podrán subsanarse, en su

caso, y las consecuencias de que ocurran dichos Eventos de Amortización Anticipada Parcial o Eventos de Amortización Anticipada Total.

Obligaciones de Reportar

El Fiduciario entregará al Administrador, con copia a cada uno de los Representantes Comunes, en o antes del décimo quinto Día Hábil anterior a cada Fecha de Distribución, un estado de cuenta que refleje todos los movimientos hechos en cada una de las Cuentas del Fideicomiso durante el Periodo Mensual anterior, (i) el saldo de cada una de las Cuentas del Fideicomiso al comienzo de cada Periodo Mensual, (ii) el saldo de cada una de las Cuentas del Fideicomiso al final de cada Periodo Mensual, (iii) las fechas y cantidades de los depósitos hechos en cada una de las Cuentas del Fideicomiso durante cada Periodo Mensual, (iv) las fechas y cantidades de las transferencias o pagos realizadas con cargo a cada una de las Cuentas del Fideicomiso durante cada Periodo Mensual, y (v) el interés devengado durante cada Periodo Mensual correspondiente a los saldos en cada una de las Cuentas del Fideicomiso.

El Administrador tendrá 30 días calendario contados a partir de la fecha de entrega de dichos estados de cuenta para revisar y, en su caso, comentar o solicitar aclaraciones respecto de dichos estados de cuenta, en cuyo caso, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes y, de ser el caso, modificará y volverá a entregar dichos estados de cuenta. En caso de que el Administrador no haga comentarios o solicite aclaraciones dentro de dicho plazo, los estados de cuenta se entenderán como aceptados por el Administrador y el Fiduciario estará liberado de cualquier responsabilidad en relación con dichos estados de cuenta.

Adicionalmente, el Fideicomitente Inicial, el Administrador y el Fiduciario tendrán las obligaciones de reportar a que se refiere la Cláusula Trigésima Tercera.

Obligaciones de los Fideicomitentes

En tanto el Contrato de Fideicomiso permanezca vigente y además de las obligaciones que cada uno de los Fideicomitentes ha asumido en los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, cada uno de los Fideicomitentes se obliga a lo establecido en los incisos siguientes:

(a) Cumplir oportunamente con todas y cada una de sus obligaciones significativas al amparo de los Contratos de Arrendamiento incluyendo, sin limitar, aquellas relacionadas con el otorgamiento del uso y goce de los Locales Comerciales, así como abstenerse de llevar a cabo cualquier acto que impida el cumplimiento de cualquier arrendador de las obligaciones de pago a su cargo conforme al Contrato de Arrendamiento respectivo, o que pudiera ocasionar un detrimento de la Cobranza.

(b) Entregar un aviso al Fiduciario y a cada uno de los Representantes Comunes, en su caso, a más tardar el segundo Día Hábil a la fecha en que ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

(1) un evento que afecte de forma significativa o que pudiere afectar de forma significativa la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo cualquier Evento de Retención o Evento de Amortización Anticipada al amparo de cualquier Serie); y

(2) un evento que pudiera esperarse resultaría en un efecto adverso significativo sobre la situación financiera u operativa de cualquiera de los Fideicomitentes o sobre la capacidad de cualquiera de los Fideicomitentes de cumplir con sus obligaciones conforme a, o sobre la validez o exigibilidad del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación.

(c) Cumplir con (i) todas las Leyes Aplicables a cada uno de los Fideicomitentes y a su Negocio Principal, (ii) todas las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones que mantenga cada Fideicomitente y sean requeridas conforme a las Leyes Aplicables para que cada uno de los Fideicomitentes desarrolle su Negocio Principal, y (iii) todas sus obligaciones derivadas de cualquier convenio, contrato, instrumento o documento del que sean parte o que hubieran suscrito (de cualquier manera).

(d) Mantener vigentes todas las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones gubernamentales que sean requeridas conforme a la Ley Aplicable para que cada uno de los Fideicomitentes desarrolle su Negocio Principal en lo referente a los Centros Comerciales.

(e) Pagar, antes de incurrir en cualquier tipo de mora, (i) todos los impuestos, contribuciones, derechos y cargas gubernamentales, de cualquier naturaleza, que les sean determinados, impuestos o exigidos, y (ii) todas las reclamaciones que sean hechas conforme a derecho, cuya falta de pago resulte o pudiera resultar en un Gravamen sobre sus bienes; en el entendido, sin embargo que, los Fideicomitentes no estarán obligados a pagar o hacer que sean pagados cualesquiera impuestos, cargas o reclamaciones que sean impugnadas de buena fe y mediante procedimientos apropiados, y respecto de las cuales se mantengan reservas adecuadas conforme a NIF, de ser el caso.

(f) Mantener seguros que comprendan una suma asegurada cuando menos igual a la necesaria para la reposición o restitución del bien de que se trate.

(g) Continuar dedicándose preponderantemente al Negocio Principal en el curso ordinario de su negocio y de manera consistente con sus prácticas pasadas.

(h) Llevar libros adecuados de registros y cuentas, en los cuales se harán asientos completos y correctos respecto de todas las operaciones financieras y de los activos y negocios de los Fideicomitentes, cuyos asientos se harán de conformidad con las NIF, y de manera consistente con las políticas prácticas contables seguidas en los ejercicios fiscales anteriores.

(i) Los Fideicomitentes se obligan a permitir a cualquier representante autorizado del Fiduciario o de cualquier Representante Común, mediante la entrega de una notificación con razonable tiempo de anticipación, durante horas hábiles, a realizar visitas o revisiones para examinar y auditar los libros contables, registros, reportes y demás documentos y materiales de los Fideicomitentes relacionado con la operación de su negocio, en el entendido que el acceso a cualquier Representante Común para realizar dichas visitas o revisiones estará limitado, excepto en caso de que haya ocurrido y continúe un Evento de Amortización Anticipada respecto de una Serie o de que exista una resolución de la asamblea de Tenedores de la Serie respectiva solicitando dicha visita o revisión, a una vez por año calendario para el Representante Común correspondiente. Adicionalmente, los Fideicomitentes permitirán a dichos representantes hacer copias y extractos de cualquiera de dichos libros contables, registros, reportes y documentos y discutir los mismos con los funcionarios y empleados de los Fideicomitentes. Cada uno del Fiduciario y cada Representante Común mantendrá y hará que sus representantes autorizados mantengan, con el carácter de confidencial toda la información, excepto en la medida en que su divulgación sea requerida legalmente y excepto en la medida en que el Fiduciario y dicho Representante Común, según sea el caso, puedan de manera razonable determinar que dicha divulgación es consistente con sus obligaciones conforme al presente Contrato. El incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad descritas en dicha Cláusula obligará a la Persona que la incumpla, al pago de los daños y perjuicios respectivos. Los Fideicomitentes mantendrán todos los libros contables, registros, reportes y demás documentos pertinentes que correspondan por aquel plazo que corresponda conforme a los requisitos que establezca la Ley Aplicable.

(j) Mantener y conservar todos los bienes que se utilicen o que sean útiles para la realización de sus actividades en buen estado y en condiciones normales, salvo por el uso y desgaste ordinarios; en el

entendido que, dicha obligación no impedirá que los Fideicomitentes discontinúen la operación y mantenimiento de cualquiera de sus bienes, cuya discontinuación sea deseable en la realización de sus negocios y que de dicha discontinuación, de manera individual o conjunta, no pueda esperarse que tenga como consecuencia un efecto adverso significativo sobre la situación financiera u operativa de cada uno de los Fideicomitentes.

(k) Realizar todas las operaciones con cualquiera de sus subsidiarias, afiliadas, accionistas u otras personas relacionadas en condiciones de mercado que sean razonables y no menos favorables para los Fideicomitentes que las que obtendrían en, o conforme a las cuales realizaría una operación comparable en términos comerciales con una persona que no sea su subsidiaria, afiliada, accionista o persona relacionada.

(l) Presentar todas las declaraciones de impuestos de cualquier naturaleza (incluyendo impuestos sobre nóminas o en materia de seguridad social, vivienda o retiro) que esté obligado a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la Ley Aplicable y pagará todos los impuestos que deban pagarse conforme a dichas declaraciones en o antes de la fecha en la que las mismas sean pagaderas de conformidad con la Ley Aplicable, salvo que los Fideicomitentes estén impugnando de buena fe y, a través de los procedimientos aplicables conforme a la Ley Aplicable correspondiente, el pago de dichos impuestos y siempre u cuando se mantengan las reservas suficientes en los términos de las NIF.

(m) Abstenerse, sin la previa autorización de la Mayoría de los Representantes Comunes, en una o más operaciones relacionadas, (i) consolidarse o fusionarse (como fusionante o fusionada) con cualquier otra Persona, ni (ii) directa o indirectamente, transferir, vender o de cualquier otra forma enajenar todos o sustancialmente todos sus bienes en favor de cualquier Persona, salvo que, respecto de cualquiera de las operaciones descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, inmediatamente después de que surta efectos dicha operación:

(1) la Persona que resulte o la que adquiera por medio de transferencia, venta o cualquier otra enajenación, todos o sustancialmente todos los bienes de los Fideicomitentes, (i) esté Controlado por cualquier Fideicomitente o cualquier Persona que Controle directa o indirectamente a cualquier Fideicomitente, y (ii) expresamente asuma las obligaciones de los Fideicomitentes de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación;

(2) los Fideicomitentes o el sucesor de cualquiera de los mismos, según sea el caso, expresamente convenga en indemnizar a cada uno del Fiduciario, los Representantes Comunes y los Tenedores respecto de cualquier impuesto, contribución, carga gubernamental, costo o gasto, de cualquier naturaleza, que pueda ser impuesta a o incurrido por cualquiera de los mismos como consecuencia de la operación de que se trate, respecto de pagos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación;

(3) inmediatamente después de que surta efectos dicha operación, no ocurra ni continúe un Evento de Amortización Anticipada respecto de cualquier Serie; y

(4) el Fideicomitente Inicial haya entregado al Fiduciario un certificado a través del funcionario correspondiente, que dicha consolidación, fusión, transferencia, venta o enajenación y, que los convenios respecto de dicha operación, cumplen con las disposiciones aplicables de la Cláusula Trigésima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

(n) Entregar al Fiduciario de forma anual la actualización de la información y documentación que le ha sido solicitada por el Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (identificadas como “*Know Your Customer*”), en términos de lo dispuesto por las Leyes Aplicables, el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación; y

(o) Entregar a los Representantes Comunes, dentro de los 20 Días Hábiles siguientes al cierre de cada año calendario, un certificado indicando el cumplimiento por parte de los Fideicomitentes de todas sus obligaciones respecto del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

Modificaciones

(a) Sujeto a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y todos los demás Documentos de la Operación podrán ser modificados por las partes de los mismos, (i) previo consentimiento de, tratándose del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, de todos los Representantes Comunes y (ii) tratándose de Documentos de la Operación que se refieran únicamente a una Serie de Valores, previo consentimiento de aquellos Representantes Comunes que sean parte de dichos Documentos de la Operación o que actúen con tal carácter respecto de dichos Documentos de la Operación, pero sin que se requiera en ninguno de los casos descritos en los incisos (i) o (ii), el consentimiento de los Tenedores de los Valores respectivos, ni la notificación previa de los Fideicomitentes a las Agencias Calificadoras, para cualquiera de los siguientes propósitos:

(i) para corregir o ampliar la descripción de cualquier bien que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso o para asegurar, transferir o confirmar de una mejor forma, para el beneficio del Fiduciario, cualquier bien que requiera ser parte del Patrimonio del Fideicomiso; o

(ii) para añadir obligaciones del Fiduciario, los Fideicomitentes, el Administrador o los Representantes Comunes, para el beneficio de los Tenedores de los Valores, o para renunciar a cualquier derecho de o facultad que le haya sido conferida al Fiduciario, a los Fideicomitentes o al Administrador en la medida que dicha renuncia no afecte los derechos de los Tenedores de forma adversa y significativa en el entendido que cualquier adición o renuncia requerirá del consentimiento de la Persona a la que se le adicionen obligaciones o que realice la renuncia; o

(iii) para subsanar o corregir cualquier ambigüedad o corregir cualquier disposición del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación o para añadir disposiciones que no sean inconsistentes con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, en la medida en que cualesquiera de dichas acciones no afecten los derechos de los Tenedores de los Valores de forma adversa y significativa; o

(iv) para evidenciar la aceptación del nombramiento de un sucesor o cesionario de cualquiera de las partes de los mismos, en la medida en que dicha sucesión o cesión este permitida conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación; o

(v) para hacer cualquier otra reforma o modificación respecto de la cual se hayan recibido Confirmaciones de las Agencias Calificadoras o, en el caso que conforme a los procedimientos de cualquier Agencia Calificadora la emisión de una Confirmación de la Agencia Calificadora no sea posible, dicha Agencia Calificadora deberá de haber confirmado o ratificado de cualquier manera la calificación de las Serie en Circulación respectiva y en la medida en que cualesquiera de dichas acciones no afecten los derechos de los Tenedores de los Valores de forma adversa.

(b) Excepto por los asuntos referidos en el inciso (a) de la Cláusula Cuadragésima del Contrato de Fideicomiso y sujeto a lo previsto en el inciso (e) siguiente, el Contrato de Fideicomiso y cualesquiera otros Documentos de la Operación podrán ser modificados por sus respectivas partes y (i) tratándose del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, la Mayoría de los Representantes Comunes, y (ii) tratándose de Documentos de la Operación que se refieran únicamente a una Serie de Valores, de los Representantes Comunes que sean parte de dichos Documentos de la Operación o que actúen con tal carácter respecto de dichos Documentos de la Operación, en ambos casos descritos en los incisos (i) y (ii)

con el consentimiento de los Tenedores de los Valores que correspondan a los Documentos de la Operación de la Serie respectiva con el propósito de añadir cualquier disposición a o de cambiar o eliminar en cualquiera forma las disposiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación o de modificar en cualquier forma los derechos de los Tenedores de los Valores conforme al Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación.

(c) Tan pronto se celebre cualquier modificación de conformidad con la Cláusula Cuadragésima Segunda del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario enviará, una copia de dicha modificación a cada una de las Agencias Calificadoras y notificará a los Representantes Comunes el contenido de dicha modificación.

(d) En caso de que se requiera algún consentimiento, no será necesario que los Tenedores de los Valores aprueben el formato específico de cualquier modificación propuesta, y será suficiente con que el contenido substancial de dicha modificación sea aprobado.

(e) Antes de la celebración de cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario estará autorizado para solicitar, recibir y basarse en la Opinión Legal que entregue el Fideicomitente Inicial señalando que la celebración de dicha modificación ha sido autorizada o permitida conforme al Contrato de Fideicomiso.

2.3.2 Contrato de Administración

A continuación se presenta una descripción de algunos de los términos y condiciones del Contrato de Administración. Dicha descripción no es exhaustiva y sólo pretende resaltar aquellos aspectos del Contrato de Administración que pueden ser de interés para posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles. El texto completo del Contrato de Administración se adjunta como anexo al presente Prospecto. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán de leer el texto completo del Contrato de Administración adjunto a este Prospecto antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Partes

El Contrato de Administración se celebrará entre el Fiduciario, como fiduciario y el Administrador, como administrador.

El Administrador y sus Facultades

El Fiduciario por medio del Contrato de Administración, designará al Administrador como el administrador exclusivo de todos y cualquiera de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso con todas aquellas facultades necesarias para ejercer los derechos e intereses conforme y al amparo de los Activos. La designación del Administrador tendrá una vigencia que iniciará a partir de la fecha del Contrato de Administración y continuará hasta la terminación de sus responsabilidades conforme a la Cláusula Vigésima Séptima del Contrato de Administración.

El Administrador por medio del Contrato de Administración aceptará el nombramiento descrito en el párrafo inmediato anterior y acordará cumplir con los deberes y obligaciones establecidos en el Contrato de Administración en dicho carácter.

El Administrador, para administrar los Activos, no estará obligado a utilizar procedimientos de administración, oficinas, empleados, cuentas u otros recursos distintos de los procedimientos, oficinas, empleados, cuentas y recursos utilizados por el Administrador en relación con la administración del negocio

ordinario del Administrador, tanto respecto de los negocios propios del Administrador como de los negocios administrados por el Administrador por cuenta de terceros, incluyendo las Sociedades del Grupo Frisa.

El Administrador estará autorizado para llevar a cabo todos los actos que le son encomendados al amparo del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación de conformidad con sus Procedimientos de Administración sin la necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario.

El Administrador deberá (i) mantener en vigor todas las autorizaciones requeridas conforme a cualquier Ley Aplicable a los Activos o al Administrador para prestar los servicios previstos en el Contrato de Administración, y (ii) cumplir en todo aspecto significativo con todas las demás Leyes Aplicables en relación con dichos servicios.

Para efectos de cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación, el Fiduciario por medio del Contrato de Administración otorga al Administrador una comisión mercantil y el Administrador por medio del Contrato de Administración acepta dicha comisión mercantil mediante la cual se le autoriza para actuar en nombre y representación o solamente en representación del Fiduciario, con las facultades de un apoderado al que le ha sido otorgado un poder especial para pleitos y cobranzas y actos de administración de conformidad con los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal así como de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México, con todas las facultades que requieran cláusula especial de conformidad con los artículos 2582 y 2587 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal así como de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México, exclusivamente para los efectos previstos en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. El Fiduciario otorgará y entregará el poder y facultades referidas anteriormente al Administrador, mediante una escritura pública por separado, en la fecha del Contrato de Administración.

Obligaciones de Gestión de Cobranza

(a) El Administrador estará encargado de gestionar la cobranza de los Activos. Para dichos efectos, el Administrador:

(i) enviará a los Arrendatarios estados de cuenta respecto de sus adeudos al amparo de los Contratos de Arrendamiento respectivos e iniciará cualesquiera procedimientos administrativos, extrajudiciales y/o judiciales para la cobranza de los Activos, estando facultado para ajustar, transigir y llegar a acuerdos respecto de cualesquiera pagos debidos conforme a estos hasta su total conclusión; y

(ii) solicitará, a cualquiera de las empresas aseguradoras que hayan emitido las pólizas de los Seguros, la realización del pago de cualquier indemnización al amparo de los Seguros, a través de los medios que considere necesarios, inclusive procedimientos administrativos, extrajudiciales y judiciales, estando facultado para ajustar, transigir y llegar a acuerdos respecto de dichos pagos.

(b) (i) El Administrador reconoce que, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Cesión, los Arrendatarios respectivos serán debidamente notificados respecto de la constitución del Fideicomiso y de la cesión y transmisión de los Derechos por los Cedentes al Fiduciario. Igualmente, reconoce que mediante dicha notificación se les ha instruido o se les instruirá a cada uno de dichos Arrendatarios que realicen todos los pagos relativos a los Activos directamente en las Cuentas de Cobranza que se abran y mantengan por el Fiduciario. Independientemente de dichas notificaciones, el Administrador procurará que los Arrendatarios realicen los pagos conforme a los Activos, directamente a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente. Para estos efectos, el Administrador

se obliga a que las notificaciones, instrumentos o medios de pago que sean enviados o comunicados a los Arrendatarios contengan las menciones, leyendas o información que sean necesarias al efecto.

(ii) El Administrador será el encargado de recibir la Cobranza relativa a cualquier indemnización pagada al amparo de los Seguros, asumiendo aquellas obligaciones establecidas en el inciso (c) siguiente, debido a que las empresas aseguradoras emisoras de los Seguros serán notificadas de la cesión y transmisión de los Activos al Fiduciario mas no serán requeridas de realizar pagos directamente al Fideicomiso.

(iii) El Administrador se obligará a realizar sus mejores esfuerzos para que cualesquiera otra cantidad no específicamente señalada con anterioridad y que corresponda a los Activos sea pagada de manera directa a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente.

(c) En caso que el Administrador por cualquier razón reciba Cobranza de manera directa, deberá (i) mantener la Cobranza plenamente identificada, y (ii) transferir dicha Cobranza a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente a más tardar el tercer Día Hábil inmediato posterior a su recepción, en el entendido que dicha transferencia se realizará sin interés alguno.

Tratándose de Cobranza que el Administrador no pueda identificar por causas no imputables al Administrador, y de Cobranza que el Administrador, por causas no imputables al Administrador, no tenga conocimiento que ha recibido, el Administrador realizará aquellos actos que correspondan conforme a sus Procedimientos de Administración para identificar dicha Cobranza o, en su caso, continuará con las gestiones de cobranza del Activo y una vez que las identifique o descubra, el Administrador deberá, dentro de los 5 Días Hábiles inmediatos siguientes a la fecha en que haya identificado o descubierto dicho pago, transferir, en el caso que dicho pago constituya Cobranza, dicha Cobranza a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente.

Para los efectos del inciso (c) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración, se entenderá que el Administrador recibe o cobra alguna cantidad en el momento en que puede disponer de ella en efectivo.

En tanto la Cobranza recibida por el Administrador no sea transferida a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente, el Administrador actuará como depositario de la misma conforme a lo previsto en el artículo 2522 del Código Civil para el Distrito Federal o cualquier disposición que la reemplace.

Obligación de Custodia de los Documentos de los Activos

(a) Con el propósito de reducir los costos administrativos y facilitar la administración de los Activos por parte del Administrador, el Fiduciario designará al Administrador, para actuar como depositario de los Documentos de los Activos.

El Administrador mantendrá bajo su custodia, en una ubicación segura y de acceso restringido durante la vigencia del Contrato de Administración, los Documentos de los Activos.

(b) El Administrador guardará y mantendrá al corriente los Documentos de los Activos en forma precisa, incluyendo los registros o sistemas de cómputo correspondientes, de tal forma que permita al Administrador cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración y que el Fiduciario pueda cumplir con sus obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación.

El Administrador, en su caso, llevará a cabo los actos que se requieran para subsanar cualquier incumplimiento significativo de su parte en relación con el mantenimiento de los Documentos de los Activos o con el mantenimiento de sus sistemas de cómputo y reportará al Fiduciario cualquier incumplimiento significativo que no sea posible subsanar dentro de un periodo de tiempo razonable.

(c) El Administrador mantendrá los Documentos de los Activos (o el acceso a cualquiera de los Documentos de los Activos conservados en formato electrónico) en una o más de sus oficinas ubicadas en México. Previa solicitud por escrito, el Administrador entregará al Fiduciario o a sus representantes una lista que contenga la ubicación de los Documentos de los Activos. El Administrador mantendrá los Documentos de los Activos durante la vigencia del Contrato de Administración y durante un plazo de 5 años contados a partir de su terminación o durante aquel plazo establecido por las Leyes Aplicables al Administrador (el que sea menor).

(d) El Administrador permitirá a cualquier representante autorizado del Fiduciario, de cualquier Persona contratada por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de cualquier Representante Común, mediante la entrega de una notificación con 5 Días Hábiles de anticipación, durante horas hábiles, a realizar visitas o revisiones para examinar y auditar los Documentos de los Activos, en el entendido que el acceso a cualquier Representante Común para realizar dichas visitas o revisiones estará limitado a los Documentos de los Activos que correspondan a los Activos de la Serie respecto de la cual actúen como representante común y, excepto en caso de que haya ocurrido y continúe un Evento de Retención o un Evento de Amortización Anticipada o de que exista una resolución de la asamblea de Tenedores de la Serie respectiva solicitando dicha visita o revisión, a una vez por año calendario para cada Representante Común. Adicionalmente, el Administrador permitirá a dichos representantes hacer copias y extractos de cualquiera de dichos Documentos de los Activos y discutir los mismos con los funcionarios y empleados del Administrador. Cada uno del Fiduciario, dichas Personas y cada Representante Común mantendrá y hará que sus representantes autorizados mantengan, con el carácter de confidencial toda la información, excepto en la medida en que su divulgación sea requerida legalmente, no esté relacionada con el pago de los Valores y excepto en la medida en que el Fiduciario, dichas Personas o los Representantes Comunes, según sea el caso, puedan de manera razonable determinar que dicha divulgación es consistente con sus obligaciones conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación. El incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad descritas en esta Cláusula obligará a la Persona que la incumpla, al pago de los daños y perjuicios respectivos.

(e) El nombramiento del Administrador como depositario surtirá efectos a partir de la fecha del Contrato de Administración y continuará hasta la terminación del mismo conforme a la Cláusula Quinta del Contrato de Administración. El nombramiento del Administrador como depositario conforme al mismo, será dado por terminado de forma simultánea con la terminación de su nombramiento como administrador.

(f) Tan pronto como sea posible después de la terminación de su nombramiento como depositario, el Administrador entregará al Fiduciario o a quien este le instruya los Documentos de los Activos (en el entendido que el Administrador puede retener copias de los mismos) en el lugar que el Fiduciario razonablemente determine.

(g) El Administrador identificará todos los Documentos de los Activos correspondientes, de forma física a efecto de distinguirlos de los demás documentos que el Administrador mantenga en su posesión, marcando aquellos cuyos Activos han sido cedidos y transmitidos al Fiduciario como propiedad del Fiduciario.

(h) El Administrador mantendrá un registro especial que identifique los Documentos de los Activos correspondientes a los Activos de la Serie de cada Serie. El Administrador proporcionará dicha información al Fiduciario y a cualquier Representante Común que lo solicite a más tardar el décimo Día Hábil posterior a la fecha de la solicitud respectiva.

Obligaciones de Reportar del Administrador

(a) El Administrador entregará al Fiduciario y a los Representantes Comunes, con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, un reporte respecto del Patrimonio del Fideicomiso, de los pagos a ser realizados al amparo del Contrato de Fideicomiso y de cada Serie en los términos de los Documentos de la Operación respectivos y demás temas (incluyendo, sin limitar, la actualización de un evento de dependencia parcial conforme a lo previsto en las Leyes Aplicables) sustancialmente en la forma y con el contenido establecido en el Anexo A del Contrato de Administración (el “Reporte Mensual”) en el entendido que el Administrador podrá adicionar o modificar dicho formato cuando las características de una Serie así lo ameriten.

Con independencia de la revisión que deberá llevar a cabo el Fiduciario y las observaciones que este pueda efectuar al mismo, cada Representante Común revisará la información, las cantidades y los cálculos de las cantidades contenidas en dicho Reporte Mensual que le sea entregado en los términos del párrafo anterior respecto de los Valores que le correspondan. Para dichos efectos, cualquier Representante Común podrá solicitar al Administrador y al Fiduciario, quienes estarán obligados a entregar al mismo a la brevedad, y siempre y cuando cuenten con dicha información o documentación, toda aquella información o documentación (incluyendo cálculos realizados por el Administrador respecto del contenido del Reporte Mensual) que cada Representante Común solicite para validar el Reporte Mensual. El Representante Común de que se trate, en su caso, comunicará al Administrador y al Fiduciario por escrito cualquier inconformidad con respecto al contenido del Reporte Mensual respecto de su Serie de Valores a más tardar al quinto Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que el Administrador le haya entregado el Reporte Mensual correspondiente; en el entendido que, si transcurre dicho plazo sin recibir inconformidad alguna, se entenderá que no existen inconformidades al mismo. Asimismo, una vez revisada cualquier inconformidad de cualquier Representante Común, el Administrador y los Representantes Comunes que hayan entregado inconformidades, cooperarán a efecto de corregirlo, o bien complementarlo, y el Administrador deberá, en dicho caso, entregar al Fiduciario y a los Representantes Comunes la versión corregida y definitiva del Reporte Mensual por lo menos 5 Días Hábiles antes de la Fecha de Distribución o aquel plazo que sea mayor conforme a la Ley Aplicable. En el caso que el Administrador no reciba inconformidades a la versión corregida del Reporte Mensual dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a su entrega, se entenderá que no existen inconformidades al mismo y el mismo se considerará definitivo, en el entendido que si llegaren a entregarse inconformidades el Administrador y los Representantes Comunes cooperarán a efecto de corregirlo, o bien complementarlo y entregar el Reporte Mensual definitivo al Fiduciario a más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha de Distribución. El Fiduciario se podrá basar en el Reporte Mensual para realizar los pagos o transferencias previstas en este Contrato y los demás Documentos de la Operación, sin incurrir en responsabilidad por cualquier error u omisión en el mismo. El Reporte Mensual deberá contener, además de la información antes descrita, aquella información establecida en el Contrato de Fideicomiso, así como cualquier otra información cuantitativa o cualitativa que sea requerida por los Representantes Comunes a efecto de que estos puedan validar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Operación de la Serie correspondiente.

(b) El Administrador entregará al Fiduciario y a cada Representante Común, a más tardar el 31 de mayo de cada año calendario, un certificado firmado por el Director General o conjuntamente el Director de Finanzas y el Director de Operaciones (o las Personas que tengan las responsabilidades de estos) del Administrador declarando que (i) se ha realizado una revisión de las actividades del Administrador durante el año calendario anterior y del cumplimiento del Administrador conforme al Contrato de Administración bajo la supervisión de dicha(s) Persona(s), y (ii) que hasta donde es del conocimiento de dicha(s) Persona(s), basado en dicha revisión, el Administrador ha cumplido en todos los aspectos significativos con todas sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración a lo largo de dicho año o, si hubiere un incumplimiento de cualesquiera de dichas obligaciones en cualquier aspecto significativo, identificando

específicamente dicho incumplimiento conocido por dicha(s) Persona(s) y la naturaleza y estado que guarda dicho incumplimiento.

(c) El Administrador notificará por escrito al Fiduciario y a cada Representante Común de cualquier evento que mediante el otorgamiento de una notificación o el transcurso del tiempo, o ambos, se convertirá en un Evento de Terminación del Contrato de Administración, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicho evento.

(d) El Administrador notificará al Fiduciario, a cada Representante Común de cualquier Evento de Retención o Evento de Amortización Anticipada del que tenga conocimiento a más tardar el segundo Día Hábil posterior a la fecha en que tenga conocimiento del mismo.

(e) La obligación del Administrador de entregar los reportes descritos en esta sección terminará una vez que se hayan pagado en su totalidad todas las Series de Valores, salvo que se prevea algo distinto en los Documentos de la Operación.

(f) En o antes del 31 de mayo de cada año calendario, el Administrador causará que un despacho de auditores independientes de reconocido prestigio a nivel nacional prepare un reporte o dictamen y lo entregue al Fiduciario y a los Representantes Comunes respecto de cada Serie de Valores en circulación, conforme al cual confirme o declare que ha revisado, con base en los procesos que sean comúnmente aplicados para dichos efectos en México por despachos de auditoría de nivel similar, ciertos documentos y registros relacionados con la administración de los Activos, ha comparado la información incluida en los Reportes Mensuales emitidos durante el periodo cubierto por dicha revisión con la información obtenida en su revisión y que no ha encontrado razones que le hagan creer que los Reportes Mensuales no fueron preparados sustancialmente de conformidad con las disposiciones del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación (salvo por cualquier observación que pueda estar contenida en el reporte o dictamen correspondiente).

Contraprestación y Gastos del Administrador

El Administrador ha obtenido y obtendrá beneficios económicos derivados de la implementación de las operaciones previstas en los diversos Documentos de la Operación. Además de dichos beneficios económicos, el Administrador no recibirá contraprestaciones adicionales al amparo del Contrato de Administración (incluyendo en su carácter de depositario de los Documentos de los Activos).

Excepto que se especifique lo contrario en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Operación, el Administrador pagará todos los gastos en los que incurra en relación con sus actividades conforme al Contrato de Administración, incluyendo los honorarios y desembolsos de contadores independientes, impuestos a cargo del Administrador y gastos incurridos en relación con distribuciones y reportes.

Renuncia y Terminación del Administrador

(a) El que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes eventos, se considerará que ha ocurrido un “Evento de Terminación del Contrato de Administración”:

(i) que el Administrador incumpla con su obligación de depositar cualquier Cobranza en las Cuentas de Cobranza dentro del plazo establecido en la Cláusulas Cuarta y Sexta del Contrato de Administración, si dicho incumplimiento continúa durante los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador tenga conocimiento de dicho incumplimiento o de la fecha en que el Fiduciario o cualquier Representante Común le notifique al Administrador dicho incumplimiento, la que suceda primero en el entendido que

dicha circunstancia no se considerará como un “Evento de Terminación del Contrato de Administración” tratándose de Cobranza que el Administrador no haya podido identificar en los términos del inciso (c) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración, siempre y cuando cumpla con las obligaciones ahí establecidas; o

(ii) que ocurra cualquier incumplimiento por parte del Administrador en cualquier aspecto significativo de cualquier obligación del Administrador contenida en el Contrato de Administración, y cualquier otro Documento de la Operación, el cual afecte significativa y adversamente los derechos del Fiduciario o de los Tenedores de los Valores y continúe sin ser subsanado por un plazo de 45 días calendario siguientes a la fecha en que el Administrador tenga conocimiento de dicho incumplimiento o de la fecha en que el Fiduciario o cualquier Representante Común le notifique al Administrador dicho incumplimiento, lo que suceda primero; o

(iii) la actualización de un Evento de Insolvencia respecto del Administrador.

(b) La Mayoría de los Representantes Comunes podrán renunciar a cualquier Evento de Terminación del Contrato de Administración y sus consecuencias. Ninguna renuncia se extenderá a cualquier otro evento subsiguiente o perjudicará ningún derecho resultante de dicha renuncia. El Fiduciario notificará a las Agencias Calificadoras de cualquier renuncia.

En caso de que ocurra un Evento de Terminación del Contrato de Administración, el Fiduciario deberá notificar a la brevedad a cada Representante Común y a cada una de las Agencias Calificadoras. En caso de que el Evento de Terminación del Contrato de Administración no sea subsanado, el Fiduciario o la Mayoría de los Representantes Comunes, previa notificación al Administrador y a las Agencias Calificadoras, podrán dar por terminados todos los derechos y obligaciones (distintos a los derechos y obligaciones establecidos en la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Administración) del Administrador conforme al Contrato de Administración. En el momento de la recepción por parte del Administrador de dicha notificación, todas las facultades y poderes del Administrador conforme al Contrato de Administración serán transferidos y conferidos al Administrador Sustituto. En tal caso, el Fiduciario, estará facultado para celebrar, en nombre del Administrador, como apoderado o de cualquier otra forma, cualesquiera y todos los documentos o instrumentos, y realizar o llevar a cabo todos los demás actos necesarios o convenientes para que surta efectos la terminación y sustitución del Administrador, y concluir la entrega al Administrador Sustituto o al depositario sustituto de los Documentos de los Activos, así como los demás documentos relacionados.

(c) Salvo por las operaciones permitidas conforme a las Cláusulas Décima Octava y Vigésima Octava del Contrato de Administración, el Administrador no podrá renunciar como Administrador al amparo del Contrato de Administración, excepto que se determine que el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración ha dejado de estar permitido conforme a Ley Aplicable. Una notificación de cualquier determinación que permita la renuncia del Administrador será entregada al Fiduciario y a cada Representante Común tan pronto como sea posible en términos del Contrato de Administración.

Nombramiento de Administrador Sustituto

(a) Si el Administrador es removido de conformidad con el Contrato de Administración, continuará desempeñando sus funciones como Administrador hasta la fecha que se especifique en el aviso de terminación. Si el Administrador renuncia de conformidad con la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Administración, seguirá desempeñando sus funciones como Administrador al amparo del Contrato de Administración hasta que suceda lo primero de (A) que el Administrador Sustituto asuma las responsabilidades y obligaciones del Administrador, o (B) la fecha en que cualquier autoridad regulatoria exija dicha renuncia.

(b) Si el Administrador es removido o renuncia de conformidad con al Contrato de Administración, el Fiduciario, por instrucciones de las Personas Autorizadas, a la brevedad posible, nombrará a una institución reconocida a nivel nacional cuyo negocio incluya la administración de activos similares a los Activos como Administrador Sustituto conforme al Contrato de Administración.

(c) Al aceptar su nombramiento como Administrador Sustituto y a partir de dicho momento, el Administrador Sustituto sustituirá al Administrador en todos los aspectos, y estará sujeto a todas las obligaciones y responsabilidades que corresponden al Administrador, relacionadas con el desempeño de sus actividades como Administrador.

(d) En relación con el nombramiento de cualquier Administrador Sustituto, el Fiduciario podrá realizar cualesquiera arreglos que sean necesarios para el pago de la contraprestación a dicho Administrador Sustituto con cargo a los recursos recibidos al amparo de los Activos conforme a lo que acuerden el Fiduciario y el Administrador Sustituto.

Cualquier remoción del Administrador o el nombramiento de un Administrador Sustituto, será notificado por el Fiduciario a los Representantes Comunes y a las Agencias Calificadoras.

Todos los gastos y costos razonables (incluyendo honorarios de abogados) incurridos por el Fiduciario y el Administrador Sustituto relacionados con (i) la transición de las obligaciones del Administrador al Administrador Sustituto y (ii) la modificación del Contrato de Administración o la celebración de un contrato por separado para reflejar la sustitución del Administrador, serán pagados por el Administrador a la vista, una vez que se le presente documentación razonable de dichos gastos y costos y en el entendido que dichos costos, no incluirán ningún costo en los que se incurra después de que el Administrador Sustituto haya iniciado sus funciones como administrador de los Activos.

2.3.3 Contratos de Cesión

A continuación se presenta una descripción de algunos de los términos y condiciones de los Contratos de Cesión. Dicha descripción no es exhaustiva y sólo pretende resaltar aquellos aspectos de los Contratos de Cesión que pueden ser de interés para posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles. El texto completo de los Contratos de Cesión se adjunta como anexo al presente Prospecto. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán de leer el texto completo de los Contratos de Cesión adjunto a este Prospecto antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Partes

Los Contratos de Cesión se celebrarán entre los Fideicomitentes, como cedentes y el Fiduciario, como cesionario.

Objeto de la Cesión

El Cedente cederá y transmitirá, bajo condición suspensiva, al Fiduciario para que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario recibirá del Cedente, todos los activos que se identifican en cada Contrato de Cesión para ser transferidos y sus accesorios así como toda la cobranza derivada de los mismos, incluyendo los rendimientos de aquellos.

Las Partes acuerdan que la cesión y transmisión de los Activos Cedidos estará sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en que a más tardar dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cesión, el Fiduciario realice el pago de los Créditos a los Acreedores en los términos del Anexo de Términos

y Condiciones suscrito con esta misma fecha entre el Fiduciario, determinadas partes ahí descritas y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en el entendido que una vez realizado el mencionado pago, la condición suspensiva se considerará cumplida sin la necesidad de realizar actos adicionales.

La cesión y transmisión de los Activos Cedidos por el Cedente al Fiduciario no resultará en la cesión o transmisión por parte del Cedente al Fiduciario o la asunción por parte del Fiduciario de cualquier derecho u obligación (distinta a los Activos Cedidos) derivada de los Contratos de Arrendamiento o los Seguros. Dichos derechos y obligaciones (distintos a los Activos Cedidos) se mantendrán por el Cedente en sus términos.

Sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva señalada en el inciso (a) anterior, la cesión y transferencia anterior será efectiva en la Fecha de Cesión, respecto a todos los Activos Cedidos existentes en este momento.

Sin perjuicio del derecho de reversión previsto en las Cláusulas Novena, Vigésima Sexta, Vigésima Séptima, y Cuadragésima Séptima del Contrato de Fideicomiso, el Cedente reconoce y acepta que la cesión y transmisión de los Activos Cedidos al Fiduciario en los términos de este Contrato es irrevocable y que la misma surtirá efectos en los términos de cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general.

En adición a la cesión y transmisión de los Activos Cedidos, el Cedente reconoce por medio del Contrato de Cesión que, en el caso que se haya dado por terminado un Contrato de Arrendamiento correspondiente a un Activo Cedido con anterioridad a su fecha de terminación original, el Cedente, por medio de la celebración del Contrato de Cesión otorga al Administrador, en administración, los Locales Comerciales respecto de los cuales existan Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos se aporten al Patrimonio del Fideicomiso y que constituyan Activos Cedidos, para efectos de su comercialización y para la negociación de nuevos contratos de arrendamiento (los "Nuevos Contratos de Arrendamiento"). En el supuesto que el Cedente celebre Nuevos Contratos de Arrendamiento, tan pronto celebren los mismos, salvo que en dicho momento se cumpla con la Razón de Cobertura requerida en el Contrato de Fideicomiso, cederá y transmitirá los Activos correspondientes a dichos Nuevos Contratos de Arrendamiento al Fiduciario a efecto de que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, debiendo realizarse, respecto de los Nuevos Contratos de Arrendamiento, aquellos actos descritos en el Contrato de Cesión para los Activos Cedidos.

Pago de Contraprestación

El Cedente ha recibido, a cambio de la cesión y transmisión de los Activos Cedidos una parte de los beneficios derivados del Certificado Frisa, en los términos del Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, el Cedente recibirá una cantidad establecida en los anexos del Contrato de Cesión. Los pagos previstos en el presente inciso se realizarán a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la fecha de celebración del Contrato de Cesión y siempre y cuando se hayan recibido los recursos derivados de la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles de la Serie correspondiente, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Anexo de Términos y Condiciones correspondiente.

El Cedente y el Fiduciario declaran en dicho Contrato de Cesión, que la contraprestación descrita con anterioridad y los demás beneficios derivados del Contrato de Fideicomiso son una contraprestación adecuada por los Activos Cedidos.

El Cedente conviene en entregar al Fiduciario de tiempo en tiempo, un recibo para comprobar el pago de la contraprestación descrita en el Contrato de Cesión, en el entendido que no se considerará como una factura para efectos fiscales.

Perfeccionamiento de la Cesión

Con el objeto de perfeccionar la cesión de los Activos cedidos de conformidad con el Contrato de Cesión por el cedente al Fiduciario:

- (a) las partes del Contrato de Cesión celebrarán dicho contrato por medio de escritura pública otorgada ante un notario público mexicano o ratificarán sus firmas ante notario público mexicano designado por el Cedente;
- (b) el cedente se obliga a presentar el Contrato de Cesión para su inscripción ante el RUG dentro de los 20 Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cesión. Asimismo, el Cedente deberá proporcionar al Fiduciario la documentación que evidencie la inscripción del Contrato de Cesión ante el RUG, dentro de los 5 Días Hábiles posteriores a la fecha de su presentación para registro, en el entendido que, dicha fecha será prorrogada en forma automática por un periodo adicional de 5 Días Hábiles en caso que el Cedente acredite al Fiduciario que aún no ha concluido dicho trámite, en el entendido, además. Que dicha prórroga no podrá ser negada por el Fiduciario de forma irrazonable;
- (c) el cedente se obligará a notificar a cada uno de los Arrendatarios parte de los Contratos de Arrendamiento correspondientes a los Activos cedidos de conformidad con el Contrato de Cesión mediante la entrega de una notificación sustancialmente en los términos del anexo correspondiente en cada Contrato de Cesión, en la cual (i) se notifique la cesión de los Activos Cedidos al Fideicomiso, y (ii) se les instruya a realizar el pago de cualquier cantidad al amparo de los mismos a las Cuentas de Cobranza de la Serie de la Serie correspondiente, en el entendido que dicha notificación deberá de ser completada a más tardar en la fecha que sea 90 Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cesión;
- (d) el Cedente se obliga a notificar a cada una de las empresas aseguradoras que hayan emitido las pólizas que evidencien los Seguros, mediante la entrega de una notificación sustancialmente en los términos del anexo correspondiente en cada Contrato de Cesión, conforme a la cual el cedente notifique a dichas empresas aseguradoras de la cesión de los derechos del cedente derivados de los Seguros al Fiduciario, la cual deberá de ser completada a más tardar en la fecha que sea 90 Días Hábiles posteriores a la fecha de Cesión, lo que deberá certificar el Director de Operaciones (o las Personas que tengan las responsabilidades de estos) del Cedente al Fiduciario por escrito; y;
- (e) en la medida requerida por las Leyes Aplicables, o en la medida en que los documentos que documenten los Activos Cedidos, requieran del cumplimiento de requisitos o condiciones adicionales para efectos de perfeccionar la cesión de cualesquiera de dichos Activos cedidos de conformidad con el Contrato de Cesión frente a terceros, el cedente llevará a cabo todos los actos, según sea necesario o conveniente, para cumplir con dichos requisitos, y a entregar al Fiduciario la documentación que compruebe el cumplimiento de dichos requisitos o condiciones adicionales a más tardar 20 Días Hábiles después de que lo solicite el Fiduciario por escrito, en el entendido que si por causas no imputables al cedente, no se han podido llevar a cabo aquellos actos de perfeccionamiento, dentro del plazo antes mencionado, el cedente podrá solicitar al Fiduciario la autorización de una o más extensiones de dicho plazo por plazos adicionales de hasta 30 días naturales, la cual no podrá ser negada sin causa justificada.

Las Partes reconocen en el Contrato de Cesión, que no se realizarán actos adicionales de perfeccionamiento (incluyendo notificaciones a las Personas que actúen como fiadores o garantes) respecto de Derechos

derivados de Garantías relacionadas con los Activos Cedidos, sin perjuicio de su cesión y transmisión al Fiduciario.

Entrega de los Expedientes de los Activos Cedidos

El cedente cederá la titularidad sobre, y entregará al Fiduciario (a través del Administrador), los documentos relacionados exclusivamente con los Activos Cedidos contenidos en los Documentos de los Activos correspondientes a los Contratos de Arrendamiento y que se relacionan en el anexo correspondiente en cada Contrato de Cesión. La posesión física de dichos documentos y la información contenida en los mismos será mantenida por el Administrador, actuando en su carácter de administrador y depositario conforme al Contrato de Administración. Las responsabilidades del Administrador en relación con el mantenimiento y cuidado de dichos Documentos de los Activos se encuentran descritas en el Contrato de Administración.

El cedente mantendrá la titularidad de ciertos derechos al amparo de los Contratos de Arrendamiento relativos a los Activos cedidos de conformidad con el Contrato de Cesión y la responsabilidad por la totalidad de las obligaciones al amparo de los mismos.

2.4 *Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*

A la fecha del presente Prospecto, no existen procesos judiciales, administrativos o arbitrales pendientes de los cuales los Fideicomitentes sean parte y que puedan ser relevantes para los Fideicomitentes o para los Tenedores.

3. Estimaciones futuras

Una descripción de los Activos que serán cedidos al Fideicomiso (incluyendo su clasificación dentro de ciertos criterios, como podrían ser diversificación por zona geográfica, tipo de Local Comercial, niveles de morosidad, entre otros) se incluirá en cada Suplemento. Adicionalmente, cada Suplemento contendrá una descripción de distintos escenarios de comportamiento de los Certificados Bursátiles en relación con el portafolio de Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, sujeto a las suposiciones que se establezcan en dicho Suplemento.

4. Fideicomitentes

4.1 General

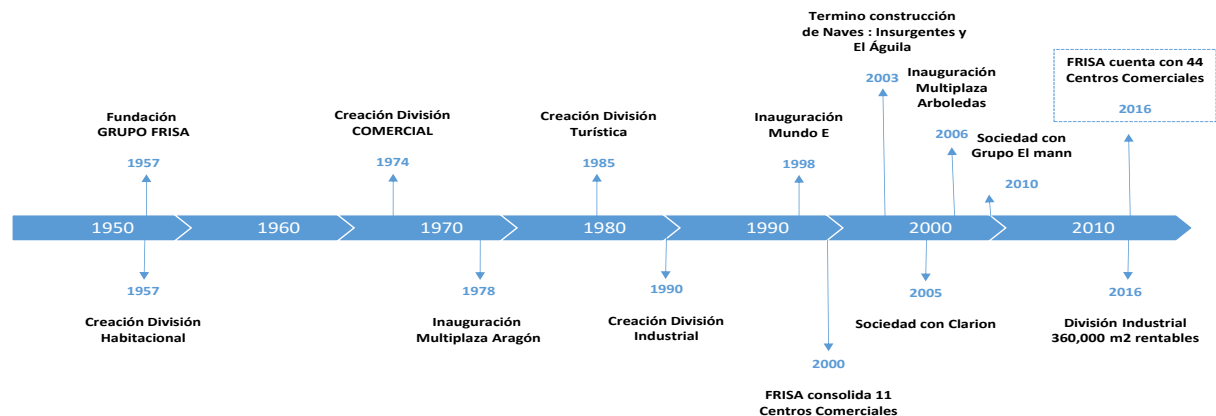
Grupo Frisa se ha dedicado a la industria inmobiliaria por casi 60 años, destacándose por el desarrollo del concepto “*Multiplaza*” en México, que pretende combinar en cada uno de los Centros Comerciales que desarrolla, el entretenimiento y el comercio, y reunir en un mismo espacio a las mejores y más exclusivas marcas en las ramas de autoservicio, bancos, cines, restaurantes, entre otros. Dicho concepto es conocido como “*Neighborhood Centers*” en los Estados Unidos de América, y su característica principal es que dichos centros comerciales están “anclados” generalmente por una tienda de autoservicio y en su caso, alguna tienda departamental o complejo de cines. Grupo Frisa, a través de su concepto Multiplaza, busca satisfacer servicios de primera necesidad.

Grupo Frisa tiene como visión, “*ofrecer productos inmobiliarios que generen valor a sus clientes y a Grupo Frisa, a través de su trabajo, comprometido con la calidad, el respeto y la integridad, para generar relaciones honestas y de largo plazo*”.

Desde su fundación en 1957, ha tenido un crecimiento exponencial constante. En sus inicios, Grupo Frisa se enfocó en el desarrollo de proyectos de fraccionamientos para usos habitacionales de estilo vanguardista, siendo dicha actividad la base para su futura injerencia en los diversos rubros del sector inmobiliario. Desde entonces, Grupo Frisa ha diversificado sus áreas de acción, desarrollo y operación al incursionar en el sector de adquisición y construcción de bienes raíces, arrendamiento de naves industriales y renta de locales comerciales, lo que ha provocado la ampliación de las distintas divisiones dentro de su estructura corporativa. Asimismo, ha conseguido implementar exitosamente estrategias de negocios que permiten aprovechar al máximo la experiencia adquirida, y ampliar de forma importante el portafolio de sus reservas territoriales en el país.

A lo largo de esos casi 60 años, Grupo Frisa ha participado de manera activa y eficiente en el desarrollo urbano en México. Asimismo, a través del desarrollo y operación de centros comerciales, parques industriales y fraccionamientos habitacionales mediante sus distintas divisiones, Grupo Frisa pretende consolidarse como un desarrollador inmobiliario líder en el país y un grupo “constructor de ciudades”.

A continuación se describen los acontecimientos relevantes en el desarrollo de Grupo Frisa.



4.2 Divisiones Corporativas

Grupo Frisa ha establecido 4 divisiones que determinan su forma de operar y conducir el desarrollo de sus negocios. Cada una de dichas divisiones tiene tareas concretas que permiten una función óptima del grupo. Dichas divisiones se describen a continuación.

(1) División Comercial

Esta división nace con la finalidad de proveer espacios comerciales en zonas bien ubicadas y densamente pobladas, buscando satisfacer servicios de primera necesidad de la población en general.

En 1974 implementó el concepto “Multiplaza”, la cual abarca centros comerciales que comúnmente integran una tienda ancla, particularmente de autoservicio, complementada con bancos, cine, restaurantes y servicios. Asimismo, en 1994 obtuvo el registro de la denominación “Multiplaza” como marca.

Al 31 de enero de 2017, el portafolio de la división comercial está integrado por más de 2,111 contratos en sus 44 centros comerciales y ubicaciones independientes o *free standing*.

Debido al éxito comercial, Grupo Frisa ha ampliado sus operaciones considerablemente. La división comercial ha logrado un crecimiento exponencial de 11 centros comerciales en 2000, a 44 centros comerciales al 31 de enero de 2017. Asimismo, al 31 de enero de 2017, la ocupación promedio en sus centros comerciales es de 92.8%.

Entre 2000 y 2017, la división comercial de Grupo Frisa ha logrado aumentar la Superficie de Área Rentable de algunos de los centros comerciales en casi el doble de metros cuadrados con que originalmente fueron construidos.

La división comercial ha contado a lo largo de su historia con socios estratégicos importantes tales como Kimco Realty Corporation (REIT) e ING Clarion. Actualmente, es socio en un portafolio de 8 centros comerciales con Fibra Macquarie.

(2) División Industrial

La división industrial de Grupo Frisa se crea en 1990, iniciando con parques industriales en el norte del país, concretamente en Tijuana, Baja California.

Los parques industriales de la división industrial se encuentran edificados en zonas cercanas a desarrollos habitacionales y son destinados esencialmente a la industria de maquiladoras. En dichos parques industriales se ofrecen terrenos en venta para la construcción y desarrollo de naves industriales con especificaciones técnicas solicitadas y determinadas por el cliente en cuestión, bajo el modelo *Built to Suit*, o bien, naves especulativas para ofrecer en arrendamiento.

Actualmente, Grupo Frisa tiene una división industrial consolidada. A continuación se mencionan algunos de los parques industriales de Grupo Frisa:

Parque Industrial el Águila. Localizado al sureste de la ciudad de Tijuana, en el centro del corredor industrial; cuenta con buenas vías de comunicación en la zona, cerca de la frontera con Estados Unidos y el aeropuerto internacional de Tijuana. En su mayoría, los arrendatarios de este parque industrial son sociedades con marcas internacionales reconocidas.

Parque Industrial Insurgentes. Localizado en una de las avenidas más importantes para el sector industrial en Tijuana, Boulevard Insurgentes. Ofrece una excelente conectividad a las zonas con mayor densidad industrial y laboral, a 30 minutos de la frontera con Estados Unidos de América. Algunos de los arrendatarios son Unitech Foam y Biotix International.

Parque Industrial El Convento II. Localizado en Tepetzotlán. Ofrece un acceso inmediato a la carretera México – Querétaro, así como acceso estratégico a las ciudades más grandes del país, ubicado en el centro del área logística del norte del área Metropolitana de la Ciudad de México.

Parque Industrial Toluca Park; Localizado a 5.8 km del Aeropuerto Internacional de Toluca. En este parque industrial se ofrecen naves en renta a diversas sociedades con marcas reconocidas.

A su vez, la división industrial ha logrado a lo largo de su historia importantes alianzas estratégicas con socios nacionales y extranjeros tales como ING Clarion de 2005 a 2015, y actualmente con E Group.

(3) División Habitacional

Desde el inicio de sus operaciones, Grupo Frisa se ha dedicado al desarrollo de fraccionamientos para uso habitacional. La división habitacional de Grupo Frisa ha implementado un modelo vanguardista con conceptos y proyectos novedosos.

Grupo Frisa participa en el sector habitacional de forma versátil, impulsando el desarrollo de todo tipo de viviendas, tanto de interés social, como tipo medio y vivienda residencial.

Al 31 de enero de 2017, Grupo Frisa ha construido más de 418,700 casas y vendido más de 232,300 lotes, contribuyendo así al desarrollo tanto industrial como social en el país, generado fuentes de empleo y apoyando a familias mexicanas con viviendas en diversas zonas geográficas de México.

En la división habitacional también se han consolidado diversas alianzas estratégicas con desarrolladores locales, buscando así incrementar el potencial del negocio y mejorar la comercialización en determinadas regiones del país, cuidando la misión de promover fraccionamientos y desarrollos residenciales que cumplan con los más altos estándares de calidad. Particularmente, las alianzas de esta división son con Grupo Vivo en Quintana Roo, Ruba en Toluca, Estado de México y Grupo Inmobiliario Metta, en la zona Metropolitana de la Ciudad de México.

(4) División Turística

A través de las sinergias de las demás divisiones de Grupo Frisa, se creó en 1985 la división turística, con el objetivo de construir desarrollos en zonas exclusivas para el turismo de altura en México. Actualmente la división turística cuenta con desarrollos residenciales con campos de golf ubicados principalmente en regiones como Puerto Aventuras y Riviera Maya en Quintana Roo, y Real del Mar en Tijuana.

Adicionalmente, Grupo Frisa participa como socio estratégico en desarrollos ubicados en Lomas de Cocoyoc, Cocoyoc, Morelos y en el Estado de México.

4.3 Estructura Organizacional

Consejo de Administración

A la fecha del presente Prospecto, el consejo de administración de las sociedades de Grupo Frisa está integrado principalmente por las siguientes personas:

| | | |
|----|--|--|
| 1 | Gaspar Rivera Torres Prado | Accionista Propietario. Miembro (Activo) del Consejo de Administración y del Comité Directivo. |
| 2 | Alberto Rivera Torres Prado | Accionista Propietario. Miembro (Activo) del Consejo de Administración y del Comité Directivo. |
| 3 | Alejandro Rivera Torres Prado | Accionista Propietario. Miembro (Activo) del Consejo de Administración y del Comité Directivo. |
| 4 | Mauricio Rivera Torres Prado | Accionista Propietario. Miembro (Activo) del Consejo de Administración y del Comité Directivo. |
| 5 | Carlos Rivera Torres Prado | Accionista Propietario. Miembro (Activo) del Consejo de Administración y del Comité Directivo. |
| 6 | Rodrigo Rivera Torres Alcayaga | Accionista Propietario. Miembro (Activo) del Consejo de Administración y del Comité Directivo. |
| 7 | María Teresa Rivera Torres Prado | Accionista Propietario. Miembro del Consejo de Administración. |
| 8 | María Regina Rivera Torres Prado | Accionista Propietario. Miembro del Consejo de Administración. |
| 9 | Cecilia Rivera Torres Prado | Accionista Propietario. Miembro del Consejo de Administración. |
| 10 | Armando Ascencio Pérez | Director General de Servicios Corporativos. Asesor Activo del Consejo de Administración y del Comité Directivo. |
| 11 | Hermilo Vargas López | Director de Finanzas. Asesor Activo del Consejo de Administración y del Comité Directivo. |
| | Asesores (por lo que se refiere a la división comercial) | Director Corporativo Jurídico; Director Corporativo de Proyectos; Director Corporativo de Administración |

Director de Operaciones.

Sesiones del Consejo de Administración

Sesiones Ordinarias

Las sesiones ordinarias del Consejo de Administración tienen como objetivos principales presentar, discutir y, en su caso, aprobar (i) el informe de resultados del año inmediato anterior contra el presupuesto aprobado, (ii) el informe de resultados del año en curso, y (iii) el presupuesto del año inmediato posterior. Dichos informes se presentan respecto de cada una de las divisiones que integran Grupo Frisa y en forma consolidada.

Las sesiones del Consejo de Administración son llevadas a cabo durante los meses de abril, junio y septiembre de cada año, siempre y cuando, se encuentren presentes todos y cada uno de sus miembros y los asesores (en la medida que hayan sido convocados). Cada una de las sesiones es convocada con cuando menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo.

La aprobación de dichos informes requerirá del voto favorable de cuando menos 4 de los miembros activos del Consejo de Administración y del Comité Directivo, de 1 voto favorable de los miembros del consejo de administración y de 1 voto favorable de los Asesores de la División.

Sesiones Extraordinarias

Las sesiones extraordinarias del Consejo de Administración tienen lugar en la fecha y hora que para tal efecto se indique, siempre y cuando, se encuentren presentes todos y cada uno de sus miembros y asesores; así como los Asesores de la División que hayan sido convocados. Las sesiones extraordinarias son convocadas con cuando menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo.

Las sesiones extraordinarias del Consejo de Administración tienen como objetivo tratar asuntos de considerable importancia para Grupo Frisa, incluyendo, sin limitar: (i) ventas de activos, (ii) modificaciones mayores a un proyecto previamente aprobado, (iii) otorgamiento de garantías que involucren un porcentaje importante del patrimonio de alguna División Corporativa y/o la constitución de obligaciones solidarias por parte de alguna entidad controladora de Grupo Frisa, y (iv) operaciones que impliquen la asociación de entidades que formen parte de Grupo Frisa con terceros.

Acuerdos

Los acuerdos adoptados en cada sesión son llevados a cabo por los Asesores y supervisados por el Director General de Servicios Corporativos, de acuerdo a las instrucciones directas por parte del Director General y/o Director Adjunto de que se trate.

Las principales funciones del consejo de administración son:

- asegurar el buen manejo y administración de la sociedad correspondiente;
- salvaguardar los derechos de los accionistas;
- asegurar que la sociedad correspondiente cuente con mecanismos que permitan dar cumplimiento a las disposiciones legales aplicables;
- conocer y discutir sobre temas generales que impliquen un riesgo o impacto para la sociedad correspondiente; y
- revisar políticas de riesgo operativo y de asuntos gubernamentales.

Comité Directivo

Además de su Consejo de Administración, Grupo Frisa cuenta con un Comité Directivo que tiene como función primordial definir la viabilidad de los proyectos inmobiliarios que le son presentados por las distintas divisiones del Grupo Frisa, así como aprobar las posibles modificaciones a los mismos.

Cada una de las divisiones del Grupo Frisa cuenta con un Director General y algunas de ellas con un Director Adjunto, quienes son los encargados de la presentación de los proyectos de sus respectivas divisiones al Comité Directivo. A su vez, cada Director el General y/o Director Adjunto cuenta con el apoyo de los Asesores de División, quienes colaboran en el análisis y la determinación de viabilidad de dichos proyectos de acuerdo a su especialidad y especialidad en el ramo.

Sesiones del Comité Directivo

El comité directivo de Grupo Frisa se reúne todos los días martes de cada semana para tratar asuntos de relevancia de cada una de las divisiones de Grupo Frisa.

Los Directores Generales y/o Directores Adjuntos de cada división realizan una presentación de las especificaciones del proyecto inmobiliario correspondiente, sometiéndolo a la aprobación del Comité Directivo. En caso de que dicho proyecto sea aprobado, se le dará seguimiento en las sesiones del Comité Directivo posteriores y hasta la conclusión del mismo, con la finalidad de verificar que se cumplan los términos con los que se aprobó (montos, plazos, rendimientos y/o ganancias, generación de activos, entre otros).

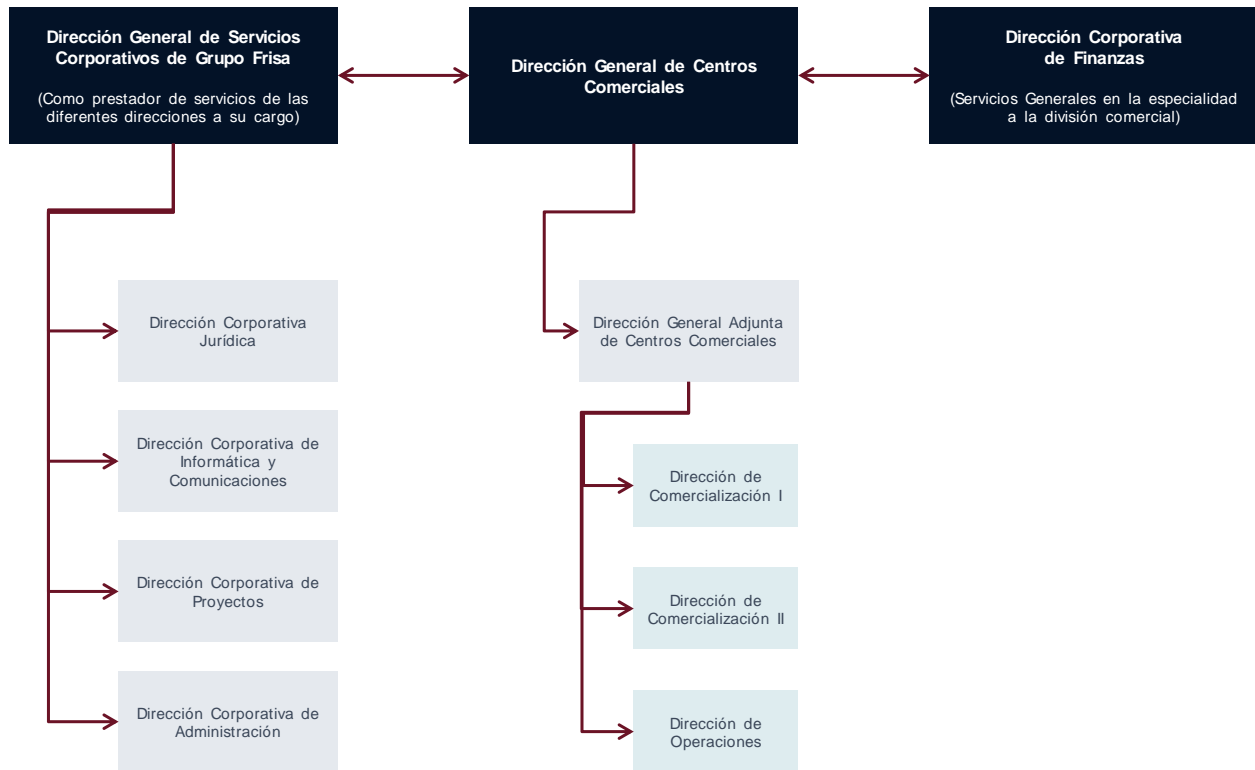
Durante el desarrollo de cada proyecto, el Director General y/o el Director Adjunto de la división correspondiente, presenta al Comité Directivo el seguimiento de este, debiendo acompañar a su informe los documentos que acrediten la información expuesta. Dicho informe es avalado por el Director General de Servicios Corporativos, a través de su equipo o bien, por el Director Corporativo de Finanzas.

Las sesiones del Comité Directivo son llevadas cabo siempre que, cuando menos, se encuentren presentes 5 de los 6 miembros activos del Comité Directivo, debiendo estar presentes como parte de este quórum, los miembros activos que funjan como Directores Generales o Directores Adjuntos de la división cuyos proyectos se encuentren en la orden del día, así como ambos Asesores Activos del Comité Directivo.

Cada miembro activo del Comité Directivo goza de derechos de voto en igualdad de circunstancias, respecto de cualquier División Corporativa. La aprobación del desarrollo de cualquier proyecto requerirá del voto favorable de cuando menos 4 de los miembros Activos del Comité Directivo y de un voto a favor de los Asesores Activos del Comité Directivo, exponiendo las consideraciones pertinentes en la siguiente sesión a aquella en que sea presentado.

Estructura Organizacional de la División Comercial

Como se ha mencionado anteriormente, Grupo Frisa ha establecido 4 divisiones que determinan su forma de operar y conducir el desarrollo de sus negocios. Para efectos de relevancia en este Prospecto, a continuación se desarrolla detalladamente la estructura organizacional de la división comercial de Grupo Frisa.



Dirección General de Centros Comerciales

La Dirección General de Centros Comerciales encabeza la división comercial y controla los centros comerciales de Grupo Frisa. Su principal función consiste en fomentar el crecimiento de dicha división mediante la búsqueda, análisis y desarrollo de nuevos proyectos. Para lograr lo anterior, la Dirección General de Centros Comerciales se apoya en la Dirección General de Servicios Corporativos, la Dirección de Finanzas y en las respectivas direcciones a su cargo.

Dirección General de Servicios Corporativos

Las principales tareas de la Dirección de Servicios Corporativos incluyen:

- participar activamente en el diseño de las políticas y estrategias de trabajo de Grupo Frisa, siendo responsable de su impulso, implementación y cumplimiento; y
- prestar servicios a las divisiones de Grupo Frisa a través de las diferentes direcciones corporativas a su cargo, mismas que, según su especialidad, apoyan a dichas divisiones en el desarrollo de sus negocios.

Dirección Corporativa Jurídica

Las principales tareas de la Dirección Corporativa Jurídica incluyen:

- actualizar la documentación corporativa de las diferentes entidades que integran Grupo Frisa;
- supervisar el adecuado cumplimiento de la normatividad aplicable a las diferentes actividades que se desarrollan en las divisiones; y

- participar en la negociación y redacción de toda clase de documentación legal de las divisiones de Grupo Frisa.

Dirección Corporativa de Informática y Comunicaciones

Las principales tareas de la Dirección Corporativa de Informática y Comunicaciones incluyen:

- definir e implementar las estrategias tecnológicas de Grupo Frisa;
- aplicar medidas de gobierno de las tecnologías de la información;
- fortalecer las medidas y acciones de seguridad alrededor de la continuidad de los sistemas de información; e
- integrar y concentrar los sistemas y/o aplicaciones de las diferentes divisiones de Grupo Frisa en un solo sistema corporativo.

Dirección Corporativa de Proyectos

Las principales tareas de la Dirección Corporativa de Proyectos incluyen:

- dirigir la elaboración integral de los proyectos de las divisiones;
- establecer y coordinar los procesos de obra;
- dirigir a los equipos de supervisión para los trabajos de obra, suministros e instalaciones; y
- administrar el control presupuestal.

Dirección Corporativa de Administración

Las principales tareas de la Dirección Corporativa de Administración incluyen:

- controlar la organización corporativa; y
- coordinar las reestructuraciones corporativa y financiera de acuerdo al crecimiento de las divisiones.

Dirección de Finanzas

Las principales tareas de la Dirección de Finanzas incluyen:

- controlar la tesorería de la división comercial;
- evaluar los proyectos de inversión de las divisiones;
- coordinar las alianzas corporativas del grupo;
- coordinar la obtención de requerimientos de capital o financiamiento; y
- participar en los comités directivos y los consejos de administración.

Dirección General Adjunta de Centros Comerciales

Las principales tareas de la Dirección General Adjunta de Centros comerciales incluyen el apoyar a la Dirección General de la división comercial en el control de los centros comerciales y en el crecimiento de la división.

Direcciones de Comercialización I y II

Las principales tareas de las Direcciones de Comercialización incluyen:

- supervisar el cumplimiento de todos los procesos de comercialización establecidos por Grupo Frisa;
- implementar (en coordinación con la dirección de operaciones y sistemas) los sistemas utilizados en el proceso de comercialización en todas sus etapas; y
- supervisar la contratación de material publicitario, incluyendo su contenido y proyección en el mercado.

Dirección de Operaciones

Las principales tareas de la Dirección de Operaciones incluyen:

- coordinar los servicios de seguridad y limpieza de los centros comerciales;
- supervisar el funcionamiento y la imagen de los equipos de los centros comerciales (escaleras eléctricas, aire acondicionado, elevadores, entre otros);
- supervisar la relación con los clientes de los centros comerciales.

La división comercial de Grupo Frisa cuenta con un equipo ejecutivo de probada experiencia, el cual se compone de los siguientes directivos clave:

*Mauricio Rivera Torres
Prado
Director General de
Centros Comerciales*

Mauricio Rivera Torres Prado es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac. Cuenta con más de 38 años de experiencia en el sector inmobiliario. Desde su ingreso a Grupo Frisa en 1978, ha trabajado y desempeñado importantes cargos en las áreas de vivienda, crédito y en la división comercial. Ha participado en el Área de Nuevos Proyectos, destacándose su labor en la construcción del Centro Comercial Mundo E, y en el desarrollo de los Centros Comerciales “Multiplazas” en México. Actualmente es accionista propietario de Grupo Frisa, miembro del Comité Directivo y Director General de la división comercial de Grupo Frisa. Gracias a sus amplias habilidades y vasta experiencia en el sector inmobiliario, ha sido pieza clave para la presencia comercial de Grupo Frisa en 11 estados de México. Impulsó la apertura de 34 Centros Comerciales.

*Rodrigo Rivera Torres
Alcayaga
Director General Adjunto
de Centros Comerciales*

Rodrigo Rivera Torres Alcayaga es actualmente accionista propietario de Grupo Frisa, miembro del Comité Directivo y Director General Adjunto de la división comercial de Grupo Frisa. Comenzó su trayectoria en Grupo Frisa en 1989, apoyando en la división comercial, desempeñando labores relacionadas con la operación de centros comerciales, recuperación de cartera, control presupuestal, nuevos proyectos y comercialización. Con 27 años de experiencia dentro de Grupo Frisa, dirige junto con Mauricio Rivera Torres Prado la división comercial de Grupo Frisa. Tiene encomendado las labores de generar relaciones con marcas internacionales y minoristas de México.

*Armando Ascencio Pérez
Director General de
Servicios Corporativos*

El licenciado Armando Ascencio Pérez es licenciado en Derecho por la Universidad del Nuevo Mundo, certificado por la Asociación Nacional de Abogados de Empresa. Ha acreditado una Maestría en Derecho Corporativo por la Universidad Anáhuac. Asimismo, ha cursado y obtenido la Maestría en Administración de Negocios denominada “MEDEX”, impartida por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas y cuenta, además, con especialidades jurídicas en materia notarial, fiscal, bursátil y de

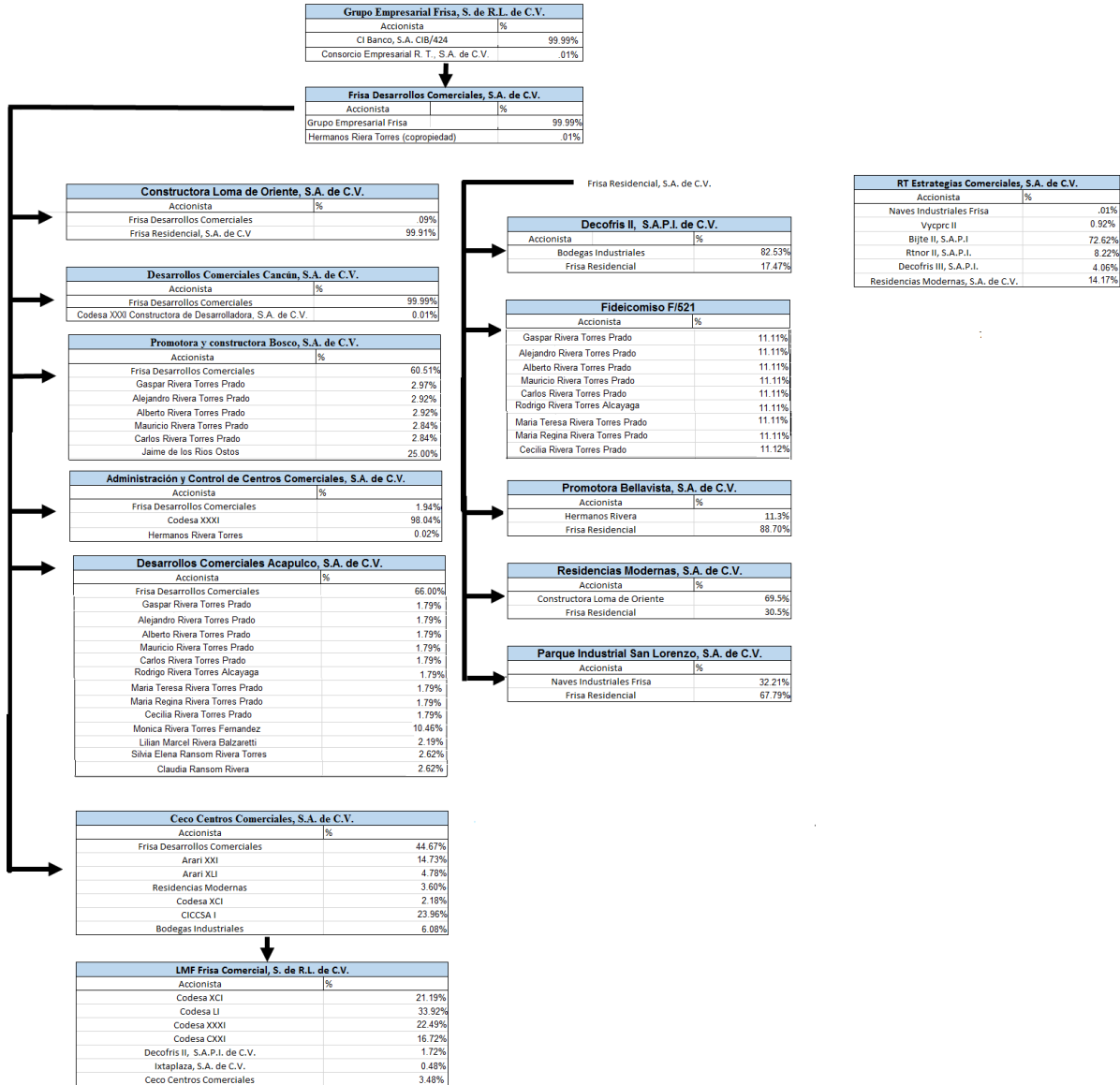
auditoría corporativa. Laboró en el despacho Uhthoff, Gómez Vega y Uhthoff, S.C. y posteriormente se desempeñó en el área notarial, fungiendo como abogado de notaría. En 1994 se unió a Grupo Frisa, y desde su ingreso ha ocupado distintos cargos. De 1994 a 2006, fungió como Director Jurídico de la división comercial. De febrero de 2007 a 2013, desempeñó el cargo de Director Jurídico Corporativo de Grupo Frisa. En 2014 fue Director General Adjunto de Servicios Corporativos y desde 2015 ocupa el puesto de Director General de Servicios Corporativos de Grupo Frisa.

Hermilo Vargas López
Director Corporativo de
Finanzas

Hermilo Vargas López es licenciado en Economía por la Universidad Iberoamericana. De 1977 a 1978 fungió como ejecutivo de cuenta de Probursa, Casa de Bolsa. Posteriormente fue Jefe de Estudios Económicos y Financieros de Invermexico, Casa de Bolsa. Más tarde decidió trasladarse al sector público para laborar como Jefe de Departamento de Valores Gubernamentales y Privados de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público donde estuvo de 1979 a 1980. Posteriormente regresó al ámbito privado donde fungió como Coordinador de Banca Metropolitana del Banco Mexicano Somex de 1980 a 1986. Después de haber desempeñado diversos cargos subsecuentes, ingresó en 1990 a Grupo Frisa, fungiendo como Director de Finanzas. Ocupó dicho puesto hasta el año 2007, año en que fue promovido a Director Corporativo Financiero de Grupo Frisa. Es responsable del área financiera de la división comercial, industrial, vivienda y turística. Se considera ha sido un participante activo del crecimiento de Grupo Frisa en sus diversas divisiones.

Estructura Accionaria

En el siguiente diagrama se puede observar la composición accionaria de Grupo Frisa:



Mercado en el que Opera

El mercado inmobiliario ha tenido un desarrollo acelerado en México por distintas causas, particularmente (a) demográficas tales como (i) una población joven en rápido crecimiento que demanda espacios comerciales, y (ii) un crecimiento acelerado en ciudades grandes que se estima sea de 9.0% para el año 2020, y (b) económicas tales como (i) un crecimiento de nuevas marcas en el país, (ii) bono demográfico, (iii) una clase media creciente, (iv) una general insatisfacción del mercado, (v) las reformas legales estructurales que afectan a la economía, (vi) una falta de servicios generalizada en ciudades medianas y (vii) la formalización de la economía. Todos estos factores generan una base propicia a fin de impulsar planes de inversión y crecimiento de largo plazo en el sector comercial.

De acuerdo a un estudio de Colliers International, al tercer trimestre de 2015, en el mercado inmobiliario comercial del país existían 612 centros comerciales con una Superficie de Área Rentable mayor a 10,000 m². A esta misma fecha se encontraban en etapa de construcción 51 centros comerciales con un total de 2,300,000 m² rentables, de los cuales 9 corresponden a ampliaciones y el resto a nuevos proyectos, demostrando el gran crecimiento de este sector en los últimos años.

Otro factor determinante para este desarrollo inmobiliario ha sido los procesos de captación de capital efectuados por diversos grupos, particularmente los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces o FIBRAS.

Gracias a todos los factores anteriores, así como a un fuerte empeño en la ejecución de actividades a lo largo de una trayectoria de casi 60 años, Grupo Frisa ha logrado consolidar una red de 44 centros comerciales, en los cuales se desenvuelve un ambiente seguro y agradable para toda clase de visitantes, sumando más de 2,640 espacios comerciales en el país y posicionando más de 1,600 marcas comerciales en sus centros comerciales.

Son en las ciudades medianas y pequeñas donde existe una demanda por centros comerciales anclados con tiendas de autoservicio y en ocasiones cines y otros locales como bancos, tintorerías y zapaterías. Grupo Frisa considera que, en adición a otros factores, los mercados con poblaciones mayores a 300,000 habitantes seguirán siendo un nicho importante para la expansión de los Centros Comerciales en los próximos años.

4.4 Descripción del negocio de los Fideicomitentes

Como se ha mencionado anteriormente, Grupo Frisa se ha dedicado a la industria inmobiliaria por casi 60 años. A través de su concepto “*Multiplaza*” pretende combinar en cada uno de los centros comerciales a las mejores y más exclusivas marcas en las ramas de autoservicio, bancos, cines, restaurantes, entre otros, atendiendo, al mismo tiempo, servicios de primera necesidad.

Grupo Frisa tiene presencia en diversos estados de México con una afluencia de más de 177 millones de visitantes al año en la totalidad de sus centros comerciales. En particular, la división comercial de Grupo Frisa ha logrado diversificar sus centros comerciales a lo largo del país. El siguiente mapa muestra la presencia de Grupo Frisa a lo largo de México:



A continuación se muestra una tabla con detalles específicos de cada centro comercial:

| | Nombre | Ubicación | Fecha de Apertura | No. Contratos a Enero de 2017. |
|----|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------|
| 1 | Multiplaza Valle Dorado | Tlalnepantla | 1974 | 70 |
| 2 | Multiplaza Alamedas | Atizapán | 1975 | 85 |
| 3 | Multiplaza Pirules | Tlalnepantla | 1975 | 4 |
| 4 | Multiplaza Bosques | Nezahualcóyotl | 1977 | 44 |
| 5 | Multiplaza Aragón | Ecatepec | 1978 | 434 |
| 6 | Multiplaza Vergel | Nezahualcóyotl | 1978 | 11 |
| 7 | Multiplaza San Juan | Nezahualcóyotl | 1978 | 16 |
| 8 | El Dorado | Tlalnepantla | 1988 | 12 |
| 9 | Multiplaza Izcalli | Cuautitlán Izcalli | 1989 | 49 |
| 10 | Multiplaza San Mateo | Naucalpan | 1990 | 33 |
| 11 | Mundo E | Tlalnepantla | 1998 | 218 |
| 12 | Multiplaza Baz | Tlalnepantla | 2001 | 3 |
| 13 | Multiplaza Jacarandas | Tlalnepantla | 2001 | 3 |
| 14 | Multiplaza La Luna | Cancún | 2001 | 23 |

| | | | | |
|----------------|--------------------------------|------------------|------|-------------|
| 15 | Multiplaza El Aguila | Tijuana | 2001 | 19 |
| 16 | Multiplaza Magnocentro | Huixquilucan | 2001 | 76 |
| 17 | Multiplaza Pabellón Alamedas | Atizapán | 2003 | 7 |
| 18 | Multiplaza Santín | Toluca | 2003 | 91 |
| 19 | Multiplaza Kabah | Cancún | 2004 | 31 |
| 20 | Magnodeco | Huixquilucan | 2005 | 8 |
| 21 | Multiplaza Las Palmas | Acapulco | 2005 | 61 |
| 22 | Magnocentro 26 | Huixquilucan | 2006 | 49 |
| 23 | Multiplaza Arboledas | Tlalnepantla | 2006 | 107 |
| 24 | Multiplaza Del Valle | Guadalajara | 2006 | 37 |
| 25 | Multiplaza Tuxtpec | Tuxtpec | 2006 | 97 |
| 26 | Multiplaza Cd Madero | Cd. Madero | 2007 | 38 |
| 27 | Multiplaza Real | Tampico | 2007 | 23 |
| 28 | Multiplaza Caracol | Acapulco | 2008 | 41 |
| 29 | Multiplaza Lindavista | Monterrey | 2008 | 106 |
| 30 | Multiplaza Ojo de Agua | Tecámac | 2009 | 61 |
| 31 | Multiplaza Arenera | Naucalpan | 2010 | 7 |
| 32 | Multiplaza Cancún | Cancún | 2010 | 58 |
| 33 | Multiplaza Chac Mool | Cancún | 2011 | 15 |
| 34 | Multiplaza Lak'in | Cancún | 2011 | 36 |
| 35 | Multiplaza Puerto Aventuras | Puerto Aventuras | 2011 | 26 |
| 36 | Multiplaza Chetumal | Chetumal | 2011 | 19 |
| 37 | El triangulo | Huixquilucan | 2012 | 36 |
| 38 | Multiplaza Bellavista | Atizapán | 2012 | 16 |
| 39 | Multiplaza Coacalco | Coacalco | 2012 | 17 |
| 40 | Multiplaza Gato Bronco | Tijuana | 2012 | 10 |
| 41 | Multiplaza Champotón | Campeche | 2012 | 1 |
| 42 | Multiplaza Macuspana | Tabasco | 2012 | 1 |
| 43 | Multiplaza Puerto Morelos | Puerto Morelos | 2014 | 11 |
| 44 | Multiplaza Soledad de Graciano | San Luis Potosí | 2015 | 1 |
| TOTALES | | | | 2111 |

- 1) Sociedad al 50% con Soriana (Comercial Mexicana).
- 2) Sociedad al 50% con Fibra Macquarie.
- 3) Sociedad al 82% Frisa y 18% Familia Rivera Torres.
- 4) Sociedad en inversión con Persona Física.

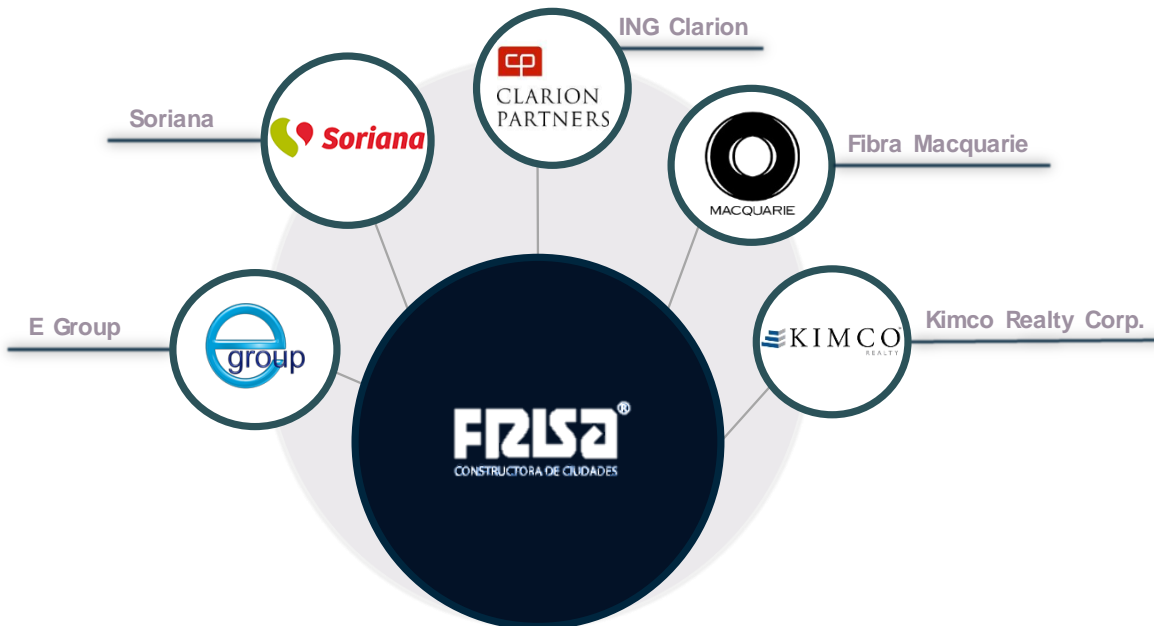
Cartera de Clientes

Actualmente Grupo Frisa cuenta con una cartera de clientes reconocidos en el mercado mexicano, entre los que se encuentran:



Alianzas Estratégicas

A lo largo de su historia, Grupo Frisa ha desarrollado alianzas estratégicas con desarrolladores inmobiliarios locales y extranjeros, buscando incrementar el potencial de los negocios y mejorar los procesos de comercialización en diversas regiones de México, permitiendo cumplir en todo momento con los estándares más altos de calidad.



Dentro de las alianzas estratégicas más relevantes de Grupo Frisa, se encuentran las siguientes:

Entre 2005 y 2014, Grupo Frisa desarrolló un importante portafolio de 8 centros comerciales con Kimco Realty Corporation, bajo el concepto “Multiplaza” en las ubicaciones conocidas como Arboledas en Tlalnepantla, Magnocentro en Huixquilucan y Ojo de Agua en Tecámac, Estado de México; Cancún y Lak’in, en Cancún, Quintana Roo; Lindavista, en Guadalupe, Nuevo León; Del Valle, en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y en Tuxtepec, Oaxaca. En el año 2014, Fibra Macquarie adquirió el 50% de este portafolio, mientras que, en ese mismo año, Grupo Frisa incrementó su porcentaje de participación para alcanzar un 50%, mismo que a la fecha se mantiene.

En 2006 Grupo Frisa vendió a ING el 50% de un portafolio inmobiliario integrado por los centros comerciales de Valle Dorado, Las Alamedas, Plaza Aragón, San Mateo, Magnocentro y Mundo E. Asimismo, derivado de esta alianza, se desarrollaron 3 Multiplazas adicionales conocidas como Real en Tampico y Ciudad Madero en Ciudad Madero, Tamaulipas, y Caracol, ubicada en Renacimiento, Guerrero. En 2014 Grupo Frisa readquirió dicho 50% de dicho portafolio inmobiliario, con lo que hoy es propietario del 100% del mismo.

Multiplaza Chacmool, en Cancún, Quintana Roo, fue desarrollada en conjunto con un grupo de inversionistas aliados de Grupo Frisa (a quienes actualmente Grupo Frisa les arrienda diversos espacios para estaciones de servicio), a través de una sociedad en la que cada grupo detenta un 50% del capital accionario.

Experiencia en Operaciones de Bursatilización y Originación de Activos Afectos a Fideicomiso.

La experiencia en operaciones de bursatilización y originación de Activos de los Fideicomitentes es consistente al formar parte todos ellos de Grupo Frisa, donde se acumula el personal y la experiencia al respecto. Asimismo, Grupo Frisa, a través de sus subsidiarias y afiliadas ha participado previamente en las operaciones de bursatilización que se describen a continuación:

- En el año de 1992, a través de la Promotoras de Inversiones Valle Dorado, S.A. de C.V., como fideicomitente, participó en una oferta pública de 154,000 certificados de participación inmobiliarios amortizables, por monto de \$15,400,000,000.00.

Adicionalmente, Grupo Frisa, a través de sus subsidiarias y afiliadas, ha realizado emisiones de papel comercial de corto y mediano plazo entre las que destacan las siguientes:

- En el año de 1994, a través de Arrendadora de Aragón, S.A. de C.V., actuó como emisora en una oferta pública de pagarés de mediano plazo, por monto de \$12,000,000.00;
- En el año de 1996, a través de Arrendadora de Aragón, S.A. de C.V., actuó como emisora en una oferta pública de 107,500 pagarés de mediano plazo con garantía fiduciaria, por un monto de \$10,750,000.00
- En el 2000, a través de Desarrollos Metropol, S.A. de C.V., actuó como emisora en una oferta pública de obligaciones con garantía fiduciaria, por un monto de \$202,000,000.00

5. Deudores Relevantes

Según se describe con anterioridad, los Fideicomitentes consideran que cuentan con una base diversificada de clientes por lo que el cumplimiento de las obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso no dependerá total ni parcialmente de un solo deudor o deudores.

En el caso que, tratándose de una Emisión en particular un Arrendatario represente una participación importante en el portafolio de los Contratos de Arrendamiento que respalden dicha Emisión, se tendrá que divulgar información de dicho Arrendatario en la medida requerida por la LMV y las Disposiciones.

6. Administradores u Operadores

6.1 Administración de los Centros Comerciales

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., es el vehículo corporativo a través del cual Grupo Frisa realiza la administración de sus relaciones contractuales con sus Arrendatarios. Dicha sociedad realiza sus actividades con base en personal y procedimientos que residen en Grupo Frisa. Asimismo, Grupo Frisa ha desarrollado políticas de administración en sus centros comerciales, cuyo objetivo principal es obtener y mantener un alto nivel de afluencia en los mismos y un alto porcentaje de ocupación con selectos balances de giros y marcas en sus locales comerciales.

Las funciones de administración de los Centros Comerciales se llevan a cabo, en términos generales, por la Dirección de Operación de Centros Comerciales, de la cual dependen diversas Gerencias de Centros Comerciales y una Gerencia de Mantenimiento. Dependiendo el tamaño del centro comercial, la integración de su administración podrá variar.

Gerencia General de Centro Comercial

Las principales funciones de la Gerencia General de Centro Comercial son las siguientes:

- atender de forma personalizada a los arrendatarios de cada centro comercial en temas relacionados con la operación de los locales comerciales incluyendo, renovaciones de contratos de arrendamientos, rentas, aclaraciones, incrementos, pagos, convenios, modificaciones, remodelaciones, entre otros;
- atender y asesorar a los potenciales arrendatarios;
- comercializar los locales comerciales disponibles en los centros comerciales;
- coordinar la relación con los representantes y encargados de empresas de servicios del centro comercial (limpieza, vigilancia y seguridad);
- atención a dependencias gubernamentales; y
- elaborar los presupuestos anuales.

Gerencia de Mantenimiento

Las principales funciones de la gerencia de mantenimiento son las siguientes:

- identificar áreas que requieren de mantenimiento preventivo mediante recorridos de inspección;
- coordinar con la gerencia general del centro comercial la implementación de estrategias y soluciones para atender las necesidades del centro comercial;
- verificar el cumplimiento del centro comercial con la normatividad aplicable; y
- elaborar los presupuestos anuales.

6.2 Proceso de Cobranza

Proceso de pago

En el curso ordinario del negocio y mientras no exista un incumplimiento por parte del arrendatario conforme al contrato de arrendamiento respectivo, el gerente del Centro Comercial es el encargado de la cobranza y de llevar a cabo la supervisión permanente del cobro de las rentas, cuotas de mantenimiento y el pago de servicios. El arrendatario puede efectuar sus pagos mediante transferencias interbancarias (SPEI), transferencias electrónicas dentro de la misma institución de crédito y depósitos directamente en ventanilla.

Asimismo, el arrendatario puede consultar en la página de Internet de Grupo Frisa <http://centroscomerciales.grupofrisa.com>, cualquier asunto relacionado con su adeudo en términos del contrato de arrendamiento e imprimir la línea de captura para que pueda realizar el pago correspondiente. Con la línea de captura se valida la información en los sistemas de bancos que maneja Grupo Frisa identificando: (i) el Centro Comercial al que corresponde, (ii) el nombre del arrendatario, (iii) factura, (iv) el concepto del pago, (v) el importe y (vi) el período que corresponde. Esta información permite actualizar en el momento el sistema interno de Grupo Frisa en diferentes áreas corporativas: tesorería, contabilidad, operaciones y jurídico.

Proceso de Cobranza

En ciertos casos, Grupo Frisa puede realizar convenios con los arrendatarios a fin de reducir el monto de la renta o de las cuotas de mantenimiento por un período determinado, sin necesidad de modificar el contrato de arrendamiento respectivo. Lo anterior es evaluado caso por caso por el comité de comercialización, atendiendo las estrategias que Grupo Frisa estime convenientes para dicho centro comercial.

De conformidad con el contrato de arrendamiento respectivo, la fecha de pago se establece en los primeros 10 días calendario del mes, por meses adelantados y a partir del onceavo día se inicia la gestión de cobranza, tratándose de rentas fijas o mínimas. Respecto a las rentas variables, éstas se pagan por meses vencidos dentro de los primeros 20 días calendario del mes, por meses adelantados.

El proceso de cobranza comienza con una llamada telefónica al arrendatario como recordatorio de la falta de pago de la renta correspondiente en tiempo y forma. Después de una semana se realiza otra llamada al arrendatario invitándole a ponerse al corriente, a fin de evitar el incremento en el monto por concepto de intereses moratorios y afectar su historial crediticio.

Cumplido el mes en el que el pago es exigible al amparo del contrato de arrendamiento respectivo, Grupo Frisa envía el reporte al buró de crédito. Esta medida ha ayudado a fortalecer la cobranza ya que la morosidad del arrendatario es divulgada, afectando cualquier otra operación que el Arrendatario pretenda realizar. Adicionalmente, Grupo Frisa contacta al aval del arrendatario con la finalidad de ejercer en este una mayor presión.

Dentro de los primeros 90 días las gestiones de cobro las hace el gerente del Centro Comercial. Se llevan a cabo juntas mensuales de evaluación de cartera con la participación del Director General, del Director General Adjunto y el Director de Operaciones de la división comercial, a fin de dar seguimiento puntual a estos casos de atraso y determinar los procedimientos a seguir.

En adición a lo anterior, el departamento de cobranza de Grupo Frisa tiene las siguientes funciones:

- elaborar los reportes de cobranza, depósitos en garantía, cobro de servicios y antigüedad de saldos para el departamento de contabilidad y las demás áreas correspondientes;
- realizar la conciliación de la cobranza con estados de cuenta bancarios;
- emitir de forma mensual las facturas relativas a la cobranza; y
- elaborar estados de cuenta identificando adeudos y demás cantidades relacionadas con los locales comerciales.

A fin de llevar a cabo una gestión de cobranza efectiva, de acuerdo al nivel de atraso del arrendatario, ubicación geográfica del centro comercial y el número de pagos vencidos, Grupo Frisa cuenta con procedimientos de cobranza judiciales y extrajudiciales, mismos que a continuación se describen.

Al identificarse adeudos por un periodo no mayor a 90 días, los gerentes de cada centro comercial informan a los ejecutivos responsables para que estos autoricen previa evaluación, el envío de los expedientes correspondientes a la Dirección Jurídica Corporativa de Grupo Frisa. Una vez autorizado su envío, inicia la gestión de la cobranza extrajudicial.

Cobranza Extrajudicial

El departamento de cobranza enviará el expediente del local comercial en cuestión a la Dirección Jurídica Corporativa de Grupo Frisa, acompañado de un comunicado firmado por el ejecutivo responsable del área de negocio de la Dirección Corporativa correspondiente, en el cual se especifique, entre otros datos, los datos generales del deudor y el monto exigible de pago, junto con los estados de cuenta y los detalles de los saldos a recuperar, describiendo capital, intereses, intereses moratorios, penas convencionales, adeudos de agua, luz, y, en su caso quitas.

El área de cobranza de la Dirección Jurídica Corporativa revisará los datos y la información proporcionada con objeto de corroborar que corresponden al deudor correspondiente y solicitando, en su caso, información faltante.

Una vez completa la información, el departamento de cobranza de la Dirección Jurídica Corporativa comenzará la gestión del cobro cuyo objetivo es que el deudor realice el pago del saldo adeudado, o en su caso, la formalización de convenios de pago.

Tratándose de convenios de pago, el responsable de la recuperación discutirá con el ejecutivo responsable del área de negocio de la Dirección Corporativa correspondiente los términos de la negociación. Una vez determinados los puntos de la misma, el responsable de negocio enviará una autorización por escrito al área de cobranza de la Dirección Jurídica Corporativa.

En ambos casos, si al concluir el pago del adeudo de que se trate, se extingue la relación jurídica con el arrendatario correspondiente, el área de cobranza enviará un informe al área de negocio con los documentos que comprueben la realización del pago, concluyendo su intervención. Si al concluir el pago del adeudo de que se trate, no se extingue la relación jurídica con el arrendatario correspondiente, el área de cobranza preparará un informe y devolverá el expediente al área de negocio de la Dirección Corporativa correspondiente, para que esta continúe con la administración ordinaria.

La gestión de cobranza extrajudicial que realice el área de cobranza de la Dirección Jurídica Corporativa, no podrá durar más de 59 días naturales a partir que esta haya recibido el expediente de que se trate.

Cobranza Judicial

Concluido el plazo máximo de las gestiones de cobranza extrajudicial, sin éxito, el área de cobranza informará el resultado de la gestión al ejecutivo responsable del área de negocio, para que éste decida y autorice el envío del expediente al abogado externo que se encargue de la recuperación judicial del adeudo. La autorización del envío se realiza por escrito a través de memorándum o correo electrónico, en donde se especifica si se requiere la desocupación del local comercial, el cobro del adeudo o ambos y se aprueba el monto de los honorarios pagaderos al abogado externo, los cuales se fijan con base en el arancel institucional de Grupo Frisa. Obtenida tal aprobación, el área de cobranza prepara el expediente correspondiente para su envío al abogado externo asignado.

7. Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores.

Cada Emisión que se realice al amparo del Programa tendrá sus propias características, mismas que se contemplarán en el Suplemento informativo respectivo, y podrán contemplar otros terceros obligados. En su caso, la información relativa a cualquier Apoyo de Crédito y al otorgante del mismo se incluirá en el Suplemento relativo a cada Emisión.

IV. ADMINISTRACIÓN

1. Auditores Externos

En el caso que, respecto de cada Emisión, se realicen procesos de auditoría, revisión u otros por firmas o Personas especializadas respecto de los activos a ser transmitidos al Fideicomiso, los reportes correspondientes se describirán en los Suplementos respectivos.

2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

El Fideicomitente y el Administrador forman parte del mismo grupo empresarial, por lo que llevarán a cabo operaciones entre ellos en el curso ordinario de sus negocios. Salvo por las operaciones descritas en el presente Prospecto, no existe al momento, relación alguna de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el Fiduciario, los Fideicomitentes, el Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, derechos o valores fideicomitidos, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores de los Certificados.

En el caso que respecto de cualquier Emisión se hayan celebrado operaciones relevantes entre el Fiduciario, los Fideicomitentes y/o el Administrador o sus afiliadas, las mismas se divulgarán en el Suplemento correspondiente.

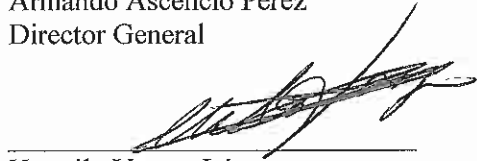
V. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

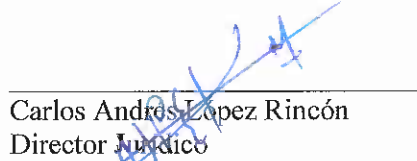
CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V.



Armando Ascencio Pérez
Director General



Hermilo Vargas López
Director Corporativo de Finanzas



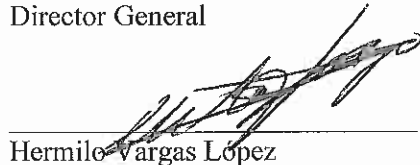
Carlos Andrés López Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

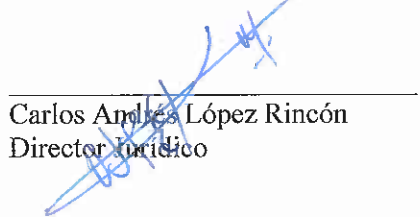
RT Estrategias Comerciales, S.A. de C.V.



Armando Ascencio Pérez
Director General



Hermilo Vargas López
Director Corporativo de Finanzas



Carlos Andrés López Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

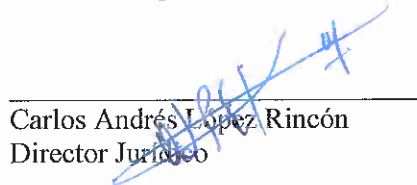
LMF Frisa Comercial, S. de R.L. de C.V.



Armando Ascencio Pérez
Director General



Hermilo Vargas López
Director Corporativo de Finanzas



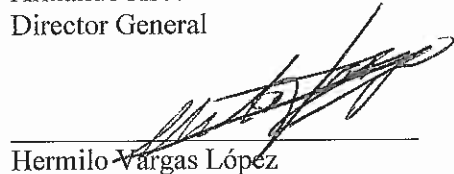
Carlos Andrés López Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

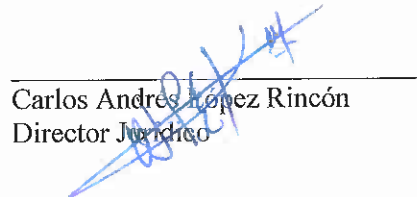
Parque Industrial San Lorenzo, S.A.P.I. de C.V.



Armando Ascencio Pérez
Director General



Hermilo Vargas López
Director Corporativo de Finanzas



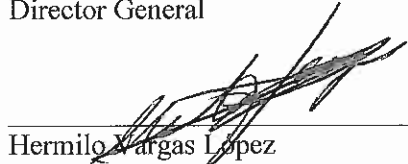
Carlos Andrés López Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

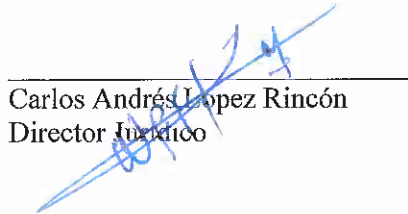
Residencias Modernas, S.A. de C.V.



Armando Ascencio Pérez
Director General



Hermilo Vargas Lopez
Director Corporativo de Finanzas



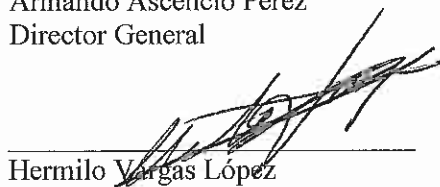
Carlos Andrés Lopez Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

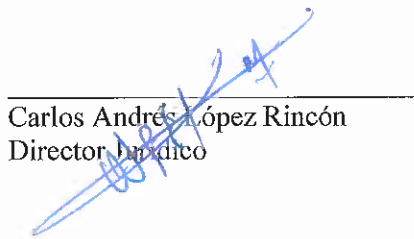
Administración y Control de Centros Comerciales, S.A. de C.V.



Armando Ascencio Pérez
Director General



Hermilo Vargas López
Director Corporativo de Finanzas



Carlos Andrés López Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

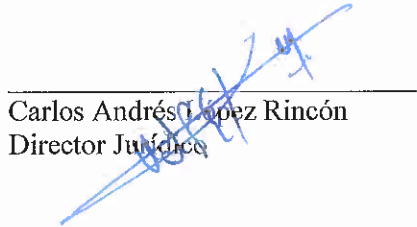
Desarrollos Comerciales Acapulco, S.A. de C.V.



Armando Ascencio Pérez
Director General



Hermilo Vargas López
Director Corporativo de Finanzas



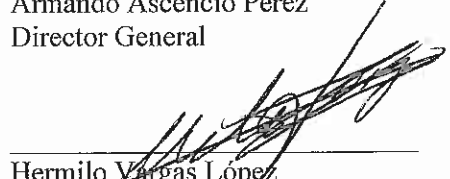
Carlos Andrés López Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

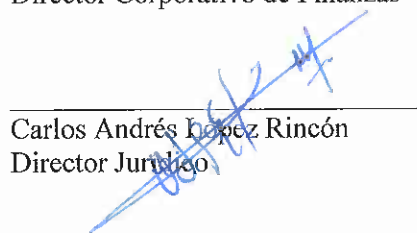
Desarrollos Comerciales Cancún, S.A. de C.V.



Armando Ascencio Pérez
Director General



Hermilo Vargas López
Director Corporativo de Finanzas



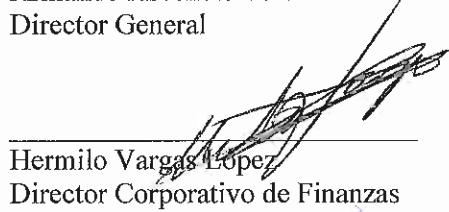
Carlos Andrés López Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

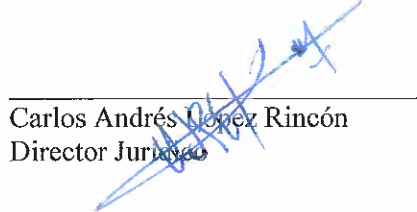
Promotora y Constructora Bosco, S.A. de C.V.



Armando Ascencio Pérez
Director General




Hermilo Vargas López
Director Corporativo de Finanzas



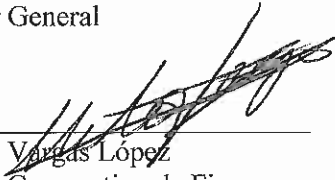
Carlos Andrés López Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Constructora Loma de Oriente, S.A. de C.V.



Armando Ascencio Pérez
Director General



Hermilo Vargas López
Director Corporativo de Finanzas



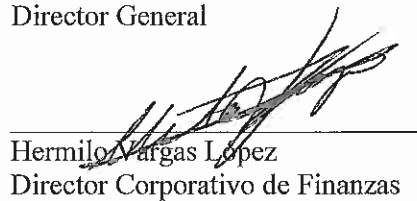
Carlos Andrés López Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

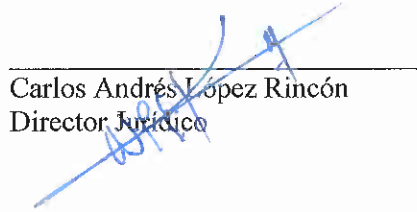
Promotora Bellavista, S.A. de C.V.



Armando Ascencio Pérez
Director General



Hermilo Vargas Lopez
Director Corporativo de Finanzas



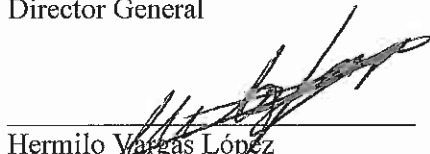
Carlos Andrés López Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

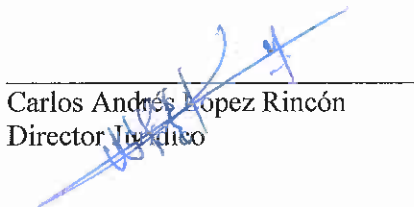
Decofris II, S.A.P.I. de C. V.



Armando Ascencio Pérez
Director General



Hermilo Vargas López
Director Corporativo de Finanzas



Carlos Andrés López Rincón
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores, así como la información financiera de los Fideicomitentes, contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.


Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/521



Guillermo Juan López
Delegado Fiduciario

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

CI BANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple



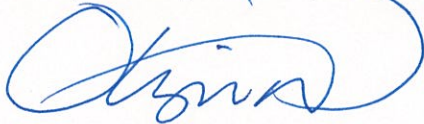
Itzel Crisostomo Guzmán
Delegado Fiduciario



Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor
Delegado Fiduciario

El suscrito, exclusivamente para efectos de la opinión legal adjunta al presente Prospecto, así como de la información jurídica que fue revisada por el suscrito y que se incluye en el presente Prospecto, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, tomando como base lo anterior, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

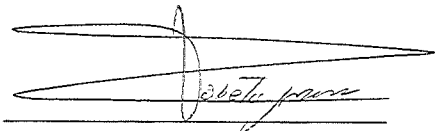
Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C.



Carlos F. Obregón Rojo
Socio

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor o del Patrimonio del Fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

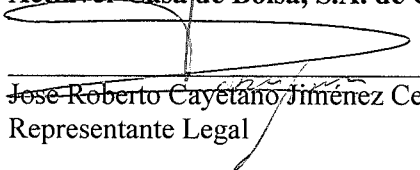
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Roberto Cayetano", is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Jose Roberto Cayetano Jiménez Celorio
Representante Legal

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa.

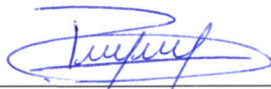
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver


Jose Roberto Cayetano Jimenez Celorio
Representante Legal

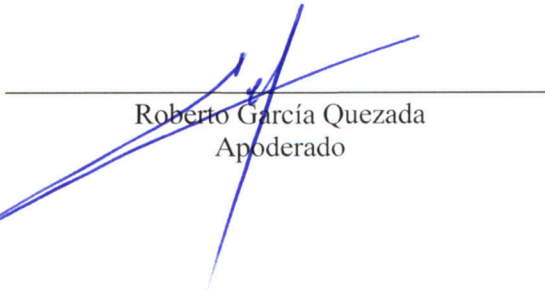
El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa.

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte



Pablo de la Peza Gándara
Apoderado



Roberto García Quezada
Apoderado

Esta Hoja de firmas forma parte integral del Prospecto del Programa de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FRISACB 17.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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



Elena Rodríguez Moreno
Apoderado

VI. ANEXOS

- 1. Balance del Patrimonio del Fideicomiso**
- 2. Contrato de Fideicomiso**
- 3. Contrato de Administración**
- 4. Contratos de Cesión**
- 5. Opinión Legal**

1. Balance del Patrimonio del Fideicomiso

Fideicomiso F/2656
Balance General al 6 de abril de 2017
(Cifras en Pesos)

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| <i>Disponibilidades</i> | \$ 1,000,000,000.00 |
| <i>Activo fijo</i> | \$ - |
| <i>Otros activos</i> | \$ 1.00 |
| Total de activos | \$ 1,000,000,001.00 |
| <i>Pasivos bursátiles</i> | \$ 1,000,000,000.00 |
| <i>Pasivos bancarios</i> | \$ - |
| Total pasivo | \$ 1,000,000,000.00 |
| Capital Contable | \$ 1.00 |

2. Contrato de Fideicomiso

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. CTB/2656

celebrado entre

CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V.
como fideicomitente,

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.
como administrador,

y

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
como fiduciario

de fecha 3 de abril de 2017



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. : 79435

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| DECLARACIONES | 1 |
| CLÁUSULAS | 6 |
| PRIMERA. Definiciones. | 6 |
| SEGUNDA. Reglas de Interpretación. | 20 |
| TERCERA. Creación del Fideicomiso. | 21 |
| CUARTA. Aceptación por parte del Fiduciario. | 21 |
| QUINTA. Partes y Fideicomisarios del Fideicomiso. | 21 |
| SEXTA. Línes del Fideicomiso. | 22 |
| SÉPTIMA. Patrimonio del Fideicomiso. | 24 |
| OCTAVA. Cesión de Activos; Criterios de Elegibilidad. | 25 |
| NOVENA. Sustitución o Readquisición de Activos. | 28 |
| DÉCIMA. Administración de los Activos; Depósito de los Documentos de los Activos. | 31 |
| DÉCIMA PRIMERA. Emisión y Oferta de Valores. | 32 |
| DÉCIMA SEGUNDA. Términos Comunes de los Valores; Fideicomisos Inmobiliarios. | 34 |
| DÉCIMA TERCERA. Representante Común. | 35 |
| DÉCIMA CUARTA. Certificado Frisa. | 36 |
| DÉCIMA QUINTA. Destino de los Recursos. | 36 |
| DÉCIMA SEXTA. Gastos de Emisión. | 37 |
| DÉCIMA SÉPTIMA. Cuentas del Fideicomiso. | 37 |
| DÉCIMA OCTAVA. Inversión de Fondos. | 39 |
| DÉCIMA NOVENA. Aplicación de Cobranza Disponible de la Serie. | 41 |
| VIGÉSIMA. Asignación de Cobranza Disponible de la Serie conforme a Anexo de Términos y Condiciones de la Serie. | 42 |
| VIGÉSIMA PRIMERA. Cuentas de Cobranza. | 42 |
| VIGÉSIMA SEGUNDA. Cuentas Concentradoras. | 43 |
| VIGÉSIMA TERCERA. Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso. | 44 |
| VIGÉSIMA CUARTA. Cuentas de Pago. | 45 |
| VIGÉSIMA QUINTA. Reporte Mensual. | 45 |
| VIGÉSIMA SEXTA. Amortización Voluntaria de las Series de Valores. | 46 |
| VIGÉSIMA SÉPTIMA. Eventos de Retención de las Series. | 47 |
| VIGÉSIMA OCTAVA. Eventos de Amortización Anticipada. | 47 |
| VIGÉSIMA NOVENA. Recursos. | 47 |
| TRIGÉSIMA. Facultades del Fiduciario. | 48 |
| TRIGÉSIMA PRIMERA. Límites en Responsabilidad. | 48 |
| TRIGÉSIMA SEGUNDA. Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. | 50 |
| TRIGÉSIMA TERCERA. Obligaciones de Reportar; Auditorías. | 52 |
| TRIGÉSIMA CUARTA. Honorarios del Fiduciario y de los Representantes Comunes. | 56 |
| TRIGÉSIMA QUINTA. Obligaciones de los Fideicomitentes. | 56 |
| TRIGÉSIMA SEXTA. Indemnización. | 60 |
| TRIGÉSIMA SÉPTIMA. Prohibición Legal. | 62 |
| TRIGÉSIMA OCTAVA. Sustitución del Fiduciario. | 64 |



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten signature or scribble, possibly representing the notary's name or initials, written in black ink.

| | |
|---|----|
| TRIGÉSIMA NOVENA. Impuestos..... | 66 |
| CUADRAGÉSIMA. Modificación..... | 67 |
| CUADRAGÉSIMA PRIMERA. Notificaciones..... | 69 |
| CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. Instrucciones..... | 70 |
| CUADRAGÉSIMA TERCERA. Duración, Carácter Irrevocable y Terminación..... | 71 |
| CUADRAGÉSIMA CUARTA. Operación por Medios Electrónicos..... | 72 |
| CUADRAGÉSIMA QUINTA. Readquisición de los Activos..... | 73 |
| CUADRAGÉSIMA SEXTA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes..... | 74 |
| CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA. Cesión..... | 74 |
| CUADRAGÉSIMA OCTAVA. Encabezados..... | 75 |
| CUADRAGÉSIMA NOVENA. Indivisibilidad..... | 75 |
| QUINCUAGÉSIMA. Ausencia de Renuncia, Recursos Acumulables..... | 75 |
| QUINCUAGÉSIMA PRIMERA. Intercambio de Información..... | 75 |
| QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA Ausencia de Enajenación Fiscal..... | 76 |
| QUINCUAGÉSIMA TERCERA. Legislación Aplicable..... | 76 |
| QUINCUAGÉSIMA CUARTA. Jurisdicción..... | 76 |
| QUINCUAGÉSIMA QUINTA. Registro..... | 76 |
| QUINCUAGÉSIMA SEXTA. Poderes..... | 77 |



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten signature or scribble, possibly representing the name "Roberto Nunez y Bañera", written in black ink.

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. CIB/2656, de fecha 3 de abril de 2017 (el "Contrato" o el "Contrato de Fideicomiso" y el fideicomiso establecido conforme al mismo, el "Fideicomiso"), celebrado entre CIBCO Centros Comerciales, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomitente Inicial"), Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como administrador (el "Administrador") y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el "Fiduciario" y conjuntamente con el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes (según se define más adelante) y el Administrador, las "Partes").

DECLARACIONES

I. El Fideicomitente Inicial declara, a través de sus representantes legales, que:

(a) es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) resultarán en un incumplimiento significativo de los términos y condiciones de, o constituirán un evento de incumplimiento conforme a cualquier convenio, contrato, instrumento o documento del cual el Fideicomitente Inicial sea deudor o garante, (ii) resultarán en la creación o imposición de cualquier Gravamen (según se define más adelante) sobre cualesquiera de sus propiedades o activos de conformidad con los términos de cualesquiera de dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos, (iii) contravienen los estatutos sociales del Fideicomitente Inicial, o (iv) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable (según se define más adelante) al Fideicomitente Inicial, u orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental (según se define más adelante) que tenga jurisdicción sobre el Fideicomitente Inicial o sus propiedades, en cada caso, cuyo incumplimiento, Gravamen o contravención pudiera razonablemente esperarse que tendría un Efecto Adverso Significativo de los Fideicomitentes (según se define más adelante);

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Fideicomitente Inicial, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar el presente Contrato y cumplir con



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

sus obligaciones conforme al mismo y ha aceptado actuar como fideicomitente conforme a los términos de este Contrato;

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fideicomitente Inicial o sus propiedades que formen o vayan a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación (según se define más adelante), (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un Efecto Adverso Significativo de los Fideicomitentes, o pudiera afectar la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación;

(g) es el legítimo propietario de todos los activos que está transfiriendo al Patrimonio del Fideicomiso (según se define más adelante) y que transferirá al Patrimonio del Fideicomiso en el futuro y todos estos activos son resultado de actividades de negocio lícitas llevadas a cabo por el Fideicomitente Inicial y no existe una relación entre el origen, procedencia o destino de dichos activos, y cualesquiera actividades ilegales o de terrorismo;

(h) reconoce que el Fiduciario solo requerirá conocer los términos de los Documentos de la Operación y otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o expresamente reconozca y que el Fiduciario no asume ninguna obligación ni es responsable de las obligaciones que deriven de cualesquiera otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que no sean celebrados o expresamente reconocidos por el Fiduciario;

(i) sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna;

(j) con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al análisis y negociación del contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato y demás Documentos de la Operación, toda vez que el Fiduciario no es responsable de tales cuestiones, y no garantiza ni asegura que dicho contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales no sean alteradas con subsecuentes modificaciones a la Leyes Aplicables; y

(k) autoriza expresa e irrevocablemente al Fiduciario, en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, para que lleve a cabo, bajo su propio costo y gasto, a partir de la fecha del presente Contrato y en



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

cualquier momento con posterioridad a la misma, y durante la vigencia del mismo, tantos requerimientos de información como considere necesarios a las instituciones de información crediticia autorizadas para operar en México,

(l) ha cumplido en, o con anterioridad a la fecha del presente Contrato, con las políticas "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario conforme a la Ley Aplicable.

II. El Administrador declara, a través de su representante legal, que:

(a) es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) resultarán en un incumplimiento significativo de los términos y condiciones de, o constituirán un evento de incumplimiento conforme a cualquier convenio, contrato, instrumento o documento del cual el Administrador sea deudor o garante, (ii) resultarán en la creación o imposición de cualquier Gravamen sobre cualesquiera de sus propiedades o activos de conformidad con los términos de cualesquiera de dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos, (iii) contravienen los estatutos sociales del Administrador, o (iv) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable al Administrador, u orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Administrador o sus propiedades, en cada caso, cuyo incumplimiento, Gravamen o contravención pudiera razonablemente esperarse que tendría un Efecto Adverso Significativo del Administrador (según se define más adelante);

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Administrador, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar el presente Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha aceptado actuar como administrador conforme a los términos de este Contrato y el Contrato de Administración (según se define más adelante);

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

jurisdicción sobre el Administrador o sus propiedades: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un Efecto Adverso Significativo del Administrador, o pudiera afectar la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación;

(g) adicionalmente a la celebración del presente Contrato de Fideicomiso, y para efecto de poder implementar las operaciones descritas en el mismo, celebrará con el Fiduciario, un Contrato de Administración (según se define más adelante), conforme al cual asumirá la administración de los Activos (según se define más adelante) así como el depósito de los Documentos de los Activos (según se define más adelante) conforme a lo descrito en dicho Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación;

(h) reconoce que el Fiduciario solo requerirá conocer los términos de los Documentos de la Operación y otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o expresamente reconozca y que el Fiduciario no asume ninguna obligación ni es responsable de las obligaciones que deriven de cualesquiera otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que no sean celebrados o expresamente reconocidos por el Fiduciario;

(i) su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna;

(j) con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al análisis y negociación del contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato y demás Documentos de la Operación, toda vez que el Fiduciario no es responsable de tales cuestiones, y no garantiza ni asegura que dicho contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales no sean alteradas con subsecuentes modificaciones a la Leyes Aplicables; y

(k) autoriza expresa e irrevocablemente al Fiduciario, en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, para que lleve a cabo, bajo su propio costo y gasto, a partir de la fecha del presente Contrato y en cualquier momento con posterioridad a la misma, y durante la vigencia del mismo, tantos requerimientos de información como considere necesarios a las instituciones de información crediticia autorizadas para operar en México.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

III. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) es una institución de banca múltiple, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) contravienen los estatutos sociales del Fiduciario, o (ii) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable al Fiduciario, orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario;

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Fiduciario, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar este Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha acordado actuar como fiduciario conforme a los términos de este Contrato;

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario o sus propiedades: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un efecto adverso significativo sobre la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones conforme a, o sobre la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación; y

(g) sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna y tienen plena capacidad legal para obligarlo en los términos del presente Contrato.

En virtud de las Declaraciones anteriores, las Partes de este Contrato de Fideicomiso acuerdan las siguientes:



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones.

Para fines del presente Contrato, los términos definidos a continuación tendrán los siguientes significados:

“Activos” significa, conjuntamente, los Activos Iniciales, los Activos Adicionales, los Activos Sustitutos y los Activos Gratuitos que se encuentren afectos al Patrimonio del Fideicomiso.

“Activos Adicionales” significa todos y cualesquier Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros, que sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes para el caso de Emisiones de Valores adicionales al amparo de una Serie y que sean distintos a los Activos Iniciales, los Activos Sustitutos y los Activos Gratuitos.

“Activos de la Serie” significa, respecto de una Serie de Valores, de manera conjunta, los Activos que hayan sido identificados, en el Contrato de Cesión respectivo, como aportados al Fiduciario respecto de dicha Serie de Valores.

“Activos Gratuitos” significa todos y cualesquier Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros, que los Fideicomitentes podrán, pero no estarán obligados a, transmitir al Patrimonio del Fideicomiso sin contraprestación alguna, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato y que sean distintos a los Activos Iniciales, los Activos Adicionales y los Activos Sustitutos.

“Activos Iniciales” significa todos y cualesquier Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros, que sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes en o antes de la Fecha de Cierre de una Serie.

“Activos Inmobiliarios” significa los Centros Comerciales donde se ubiquen los Locales Comerciales.

“Activos Inmobiliarios de la Serie” significa, respecto de una Serie de Valores, los Activos Inmobiliarios respecto de los cuales existan Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos se aporten al Patrimonio del Fideicomiso y que constituyan Activos de la Serie de dicha Serie de Valores.

“Activos No Elegibles” significa, respecto de una Serie de Valores, los Activos que, en la Fecha de Cesión respectiva, no hayan cumplido con los Criterios de Elegibilidad de la Serie de la Serie de que se trate. Para efectos de claridad, dichos Activos únicamente tendrán que cumplir con los Criterios de Elegibilidad de la Serie en la Fecha de Cesión que corresponda a dichos Activos y no posteriormente.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten mark, possibly a signature or a large number '2', written in black ink.

“Activos Sustitutos” significa todos y cada uno de los Derechos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y los Seguros, que sean transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes en el contexto de sustituciones de Activos realizadas al amparo de la Cláusula Novena del presente Contrato, y que sean distintos a los Activos Iniciales y los Activos Gratuitos.

“Activos Vencidos” significa aquellos Activos que tengan pagos vencidos por concepto de rentas, de forma total o parcial, por más de 90 días calendario contados a partir de la fecha de vencimiento de los pagos respectivos.

“Activos Vigentes” significa, respecto de una Serie de Valores, los Activos que en cualquier momento formen parte del Patrimonio del Fideicomiso distintos a los Activos Vencidos y a los Activos No Elegibles.

“Administrador” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato, en el entendido que, después de la renuncia o remoción de Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como administrador, significará el Administrador Sustituto.

“Administrador de los Locales Comerciales” significa Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., o cualquier otra Sociedad del Grupo Frisa contratada al amparo de cualquier Contrato de Administración de los Locales Comerciales.

“Administrador Sustituto” significa cualquier Persona que sea designada como tal conforme a lo que se establece en el Contrato de Administración.

“Agencia Calificadora” significa, en cualquier fecha, cada agencia calificadora reconocida a nivel nacional que sea designada por el Fideicomitente Inicial para proveer una calificación a los Valores y que en ese momento se encuentre calificando los Valores. Las Agencias Calificadoras que califiquen los Valores se identificarán en cada caso en los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores.

“Anexo de Términos y Condiciones” significa el documento que suscriban los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Administrador y, en su caso, el Representante Común, en el cual se establezcan los términos y condiciones de cada Serie de Valores.

“Apoyo de Crédito” significa los derechos y beneficios otorgados a favor del Fiduciario o de los Tenedores de los Valores de cualquier Serie o Clase de conformidad con cualquier garantía, seguro, carta de crédito, apoyo crediticio, instrumento financiero derivado u otros arreglos similares (incluyendo instrumentos conocidos como *swaps* y *caps*).

“Arrendatario” significa cualquier Persona que suscriba los Contratos de Arrendamiento en su carácter de arrendatario, subarrendatario o usufructuario.

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435



“Autoridad Gubernamental” significa cualquier gobierno federal, estatal y/o municipal y cualquier agencia, secretaria, dependencia, comisión, tribunal, corte u otra entidad, ya sean del ramo ejecutivo, legislativo o judicial.

“Bolsa Mexicana de Valores” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Cantidades Excluidas” significa (a) los depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como “key money” pagados por los Arrendatarios al amparo de los Contratos de Arrendamiento, (b) las cantidades pagaderas por los Arrendatarios en concepto de anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento, (c) las cantidades pagaderas por los Arrendatarios y que correspondan a cuotas de mantenimiento respecto de los Locales Comerciales, (d) las cantidades pagaderas por los Arrendatarios en concepto de pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales, (e) las aportaciones únicas hechas por los Arrendatarios relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales, (f) el IVA de los Arrendamientos, (g) las indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales, y (h) las demás cantidades que, de conformidad con el presente Contrato deban considerarse como tal y/o no deban ser depositadas en las Cuentas de Cobranza.

“Centros Comerciales” significa el inmueble o conjunto de inmuebles contiguos en los cuales se ubiquen Locales Comerciales respecto de los que existan Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos se aporten al Patrimonio del Fideicomiso.

“Certificado Frisa” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Cuarta del presente Contrato.

“Clase” significa, respecto de cualquier Serie, cualquiera de las clases de Valores de esa Serie.

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

“Cobranza” significa, respecto de cualquier Activo, (a) todos los pagos recibidos por el Fiduciario (ya sea directamente de los Arrendatarios o del Administrador) mediante transferencias bancarias o electrónicas u otras formas de pago, respecto de los Activos incluyendo, sin limitar, (i) cantidades pagaderas por los Arrendatarios en concepto de pago de rentas, (ii) cantidades correspondientes al Precio de Readquisición, y (iii) las indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros, (b) en su caso, cualquier Recurso por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario, y (c) todas las demás cantidades clasificadas como “Cobranza” en este Contrato de Fideicomiso o cualquier Documento de la Operación, excepto, respecto de todos los incisos anteriores, por las Cantidades Excluidas, según corresponda.

“Cobranza de la Serie” significa, respecto de una Serie de Valores, la Cobranza correspondiente a los Activos de la Serie respectiva.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten mark or signature, possibly a large number '2' or a similar symbol, written in black ink.

“Cobranza Disponible de la Serie” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Segunda del presente Contrato.

“Comisión de Prepago” tiene el significado que se le atribuye, en su caso, respecto de cualquier Serie, en los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores.

“Confirmación de la Agencia Calificadora” significa, respecto de cualquier acción, que cada Agencia Calificadora, si hubiere, haya notificado al Fideicomitente Inicial o a cualquier otro Fideicomitente por escrito que dicha acción no resultará en una reducción o retiro de la calificación, si hubiere, de cualesquiera Serie o Clase en Circulación la cual sea calificada por y respecto a la cual sea una Agencia Calificadora.

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

“Contrato de Administración” significa el Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Administrador y el Fiduciario, conforme al cual el Administrador prestará, entre otros, servicios de administración de los Activos al Fiduciario, en el entendido que, a partir de la fecha en que el Administrador sea sustituido por un Administrador Sustituto, significará dicho contrato según sea modificado respecto de la asunción del mismo por el Administrador Sustituto o a cualquier convenio o contrato de administración sustituto. El Contrato de Administración se suscribirá en términos sustancialmente similares al Anexo A del presente Contrato.

“Contrato de Administración de los Locales Comerciales” significa cada Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el propietario de los Activos Inmobiliarios de la Serie de cada Serie (ya sean los Fideicomitentes, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario o cualquier otra Persona) y el Administrador de los Locales Comerciales, conforme al cual el Administrador de los Locales Comerciales prestará, entre otros, servicios de administración de los Activos Inmobiliarios a dicha Persona, en el entendido que, a partir de que el Administrador de los Locales Comerciales sea sustituido o se termine su designación, significará dicho Contrato según sea modificado respecto de la asunción del mismo por un administrador inmobiliario sustituto o cualquier convenio o contrato de administración inmobiliaria sustituto.

“Contrato de Apoyo de Crédito” significa cualquier contrato, convenio, instrumento o documento que establezca los términos de cualquier Apoyo de Crédito o de conformidad con el cual cualquier Apoyo de Crédito sea emitido y esté vigente.

“Contrato de Fideicomiso Inmobiliario” significa cada Contrato de Fideicomiso Irrevocable que, en el caso que los Documentos de la Operación de una Serie así lo requieran, celebren los Fideicomitentes, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario, el Administrador de los Locales Comerciales y el Administrador, conforme al cual el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo, entre otros, mantendrá la titularidad



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

de los Activos Inmobiliarios de la Serie, y en términos de dicho Fideicomiso Inmobiliario, podrá enajenar los mismos y aplicar los Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario de la Serie, en cualquier caso, para beneficio de la Serie correspondiente. Cada Contrato de Fideicomiso Inmobiliario se suscribirá, en su caso, en términos sustancialmente similares al Anexo B del presente Contrato.

“Contrato de Readquisición” significa cada Contrato de Readquisición a ser celebrados por el Fiduciario y los Fideicomitentes respectivos, conforme a los cuales el Fiduciario cederá y transmitirá Activos a los Fideicomitentes en aquellos supuestos descritos en la Cláusula Novena del presente Contrato. Cada Contrato de Readquisición se suscribirá en términos sustancialmente similares al Anexo C del presente Contrato.

“Contratos de Aportación Inmobiliaria” significa los Contratos de Aportación que, en su caso, celebren los Fideicomitentes y el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario conforme a los cuales los Fideicomitentes aportarán Activos Inmobiliarios al Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

“Contratos de Arrendamiento” significa los contratos de arrendamiento, subarrendamiento y usufructo celebrados por los Fideicomitentes con Arrendatarios respecto del uso y goce de Locales Comerciales.

“Contratos de Cesión” significa los Contratos de Cesión a ser celebrados por los Fideicomitentes y el Fiduciario conforme a los cuales los Fideicomitentes cederán o transmitirán Activos al Fiduciario conforme a lo descrito en la Cláusula Octava del presente Contrato. Cada Contrato de Cesión se suscribirá en términos sustancialmente similares al Anexo D del presente Contrato.

“Contratos de Colocación” significa los contratos de colocación, contratos de compraventa u otros contratos similares celebrados por el Fideicomitente Inicial o cualquier otro de los Fideicomitentes, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores respecto de la oferta de los Valores.

“Control” (incluyendo los términos “controlado” y “controlar”) significa, respecto de cualquier Persona, el poder de dirigir o definir la dirección de la administración y políticas de una Persona, ya sea a través del ejercicio del derecho de voto, por virtud de un acuerdo contractual o de cualquier otra manera.

“Criterios de Elegibilidad de la Serie” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Octava del presente Contrato.

“Cuenta Concentradora de la Serie” significa, respecto de una Serie, la Cuenta Concentradora establecida y mantenida para dicha Serie.

“Cuenta de Pago de la Serie” significa, respecto de una Serie, la Cuenta de Pago establecida y mantenida para dicha Serie.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

“Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso” significa la cuenta establecida y mantenida de conformidad con las Cláusulas Décima Séptima y Vigésima Tercera del presente Contrato.

“Cuentas Concentradoras” significa las cuentas establecidas y mantenidas de conformidad con las Cláusulas Décima Séptima y Vigésima Segunda del presente Contrato.

“Cuentas de Cobranza” significa las cuentas establecidas y mantenidas de conformidad con las Cláusulas Décima Séptima y Vigésima Primera del presente Contrato.

“Cuentas de Cobranza de la Serie” significa, respecto de una Serie, las Cuentas de Cobranza establecidas y mantenidas para los Activos Inmobiliarios de dicha Serie.

“Cuentas de Pago” significa las cuentas establecidas y mantenidas de conformidad con las Cláusulas Décima Séptima y Vigésima Cuarta del presente Contrato.

“Cuentas de la Serie” significa, respecto de cada Serie, las Cuentas de Cobranza de la Serie, la Cuenta Concentradora de la Serie, la Cuenta de Pagos de la Serie y las demás cuentas que deban establecerse y mantenerse por el Fiduciario en los términos de los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores.

“Cuentas del Fideicomiso” significa las Cuentas de la Serie de todas las Series de Valores en Circulación, la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso y cualquier otra cuenta que el Fiduciario abra o mantenga conforme a este Contrato y los demás Documentos de la Operación.

“Deficiencia de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso” significa, para cada Fecha de Distribución, la diferencia que exista, en su caso, el Día Hábil inmediato anterior a dicha Fecha de Distribución entre el Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso y el Saldo de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso.

“Derechos” significa todos los derechos (a) al amparo de los Contratos de Arrendamiento y demás Documentos de los Activos incluyendo, según sea aplicable, los derechos de cobro y accesorios de rentas, derechos sobre Garantías, entre otros, respecto de los Locales Comerciales, así como cualesquier pago que tenga derecho a recibir cada uno de los Fideicomitentes en su carácter de arrendador, subarrendador o usufructuario, en relación con los mismos, y (b) a recibir pagos de indemnizaciones al amparo de los Seguros, salvo por aquellas que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales, en el entendido que tratándose de recursos recibidos respecto de los conceptos mencionados en este inciso (b), dichos pagos se considerarán Derechos hasta por un monto equivalente al Precio de Readquisición de los Activos respectivos, en el entendido, además, que cualquier exceso se considerará una Cantidad Excluida.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive representation of the name "Roberto Núñez y Banderá".

“Día Hábil” significa cualquier día que no sea un sábado, un domingo o un día en el cual las instituciones bancarias en la Ciudad de México, estén autorizadas u obligadas por ley, reglamento u orden administrativa a cerrar.

“Documentos de la Operación” significa este Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cualquier Contrato de Administración de los Locales Comerciales, los Contratos de Cesión, los Anexos de Términos y Condiciones respectivos, los títulos que representen los Valores correspondientes, los Contratos de Apoyo de Crédito, y, tratándose de cualquier Serie respecto de la cual se requiera la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y los Contratos de Aportación Inmobiliaria respectivos, así como cualesquiera otros documentos relacionados con cualquier oferta de Valores que se lleve a cabo conforme al presente.

“Documentos de los Activos” tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.

“Dólares” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Efecto Adverso Significativo del Administrador” significa, respecto de cualquier acción, que dicha acción afectará significativamente la capacidad del Administrador de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Documentos de la Operación.

“Efecto Adverso Significativo del Fideicomiso” significa, respecto de cualquier acción u omisión, que dicha acción u omisión (a) tendrá como resultado el acontecimiento de un Evento de Retención o Evento de Amortización Anticipada al amparo de dicha Serie, o (b) afectará significativa y adversamente la cantidad de las distribuciones a ser realizadas a los Tenedores de los Valores de dicha Serie de conformidad con los Documentos de la Operación respectivos.

“Efecto Adverso Significativo de los Fideicomitentes” significa, respecto de cualquier acción u omisión, que dicha acción u omisión afectará significativamente la capacidad de cualquiera de los Fideicomitentes de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Documentos de la Operación.

“Emisión” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Primera inciso (a) del presente Contrato.

“en Circulación” significa, respecto de una Serie, Clase o de los Valores en particular, que los Valores de dicha Serie o Clase o los Valores en específico han sido emitidos, se encuentran insolutos y en circulación.

“Evento de Amortización Anticipada” significa, respecto de cualquier Serie, cada evento, en su caso, especificado en los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores como un evento de amortización anticipada, ya sea parcial o total o de cualquier naturaleza, para dicha Serie.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a long, sweeping tail extending to the right.

“Evento de Retención” significa, respecto de cualquier Serie, cada evento, en su caso, especificado en los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores como un Evento de Retención para dicha Serie.

“Evento de Terminación del Contrato de Administración” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Administración.

“Fecha de Cesión” significa, respecto de cualesquiera Activos, la fecha en la que se suscriba el Contrato de Cesión correspondiente.

“Fecha de Cierre” significa, respecto de cualquier Serie, la fecha de cierre especificada en los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores.

“Fecha de Cierre Inicial” significa la fecha en que ocurra la liquidación de la primera Emisión de Valores realizada al amparo del presente Contrato.

“Fecha de Distribución” significa, respecto de todas las Series, el día 28 de cada mes calendario o, en el caso que dicho día no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.

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

“Fideicomiso Inmobiliario” significa aquel fideicomiso constituido de conformidad con un Contrato de Fideicomiso Inmobiliario.

“Fideicomitente Inicial” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Fideicomitentes” significa, conjuntamente, el Fideicomitente Inicial y cualquier Sociedad del Grupo Frisa que se adhiera al presente Contrato de conformidad con un Contrato de Cesión.

“Fideicomitentes Adherentes” significa, cualquiera de las Sociedades del Grupo Frisa que se adhiera al presente Contrato mediante la suscripción de un Contrato de Cesión.

“Fiduciario” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario” significa El Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple o cualquier otra institución fiduciaria, en su calidad de fiduciario de cualquier Fideicomiso Inmobiliario.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

“Fondo de la Serie” significa, respecto de una Serie de Valores, en su conjunto, (i) los Activos de la Serie, (ii) la Cobranza de la Serie, (iii) en su caso, los Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario de la Serie, (iv) cualesquiera recursos que integren las Cuentas de la Serie respectivas y (v) demás elementos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso que, en términos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, correspondan única y exclusivamente a una Serie de Valores o a los Tenedores de los mismos.

“Garantía” significa cualquier fianza u otra garantía otorgada por un Arrendatario u otra Persona respecto de un Arrendatario y un Contrato de Arrendamiento para garantizar sus obligaciones conforme al mismo y cualquier otro Documento de los Activos.

“Gastos de Emisión” significa cualquier costo o gasto incurrido o que deba incurrirse como consecuencia de la emisión y oferta de los Valores incluyendo honorarios, comisiones, costos y gastos de cualquier Intermediario Colocador, cualquier Representante Común, el Fiduciario, en su caso, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario, las Agencias Calificadoras, la Bolsa Mexicana de Valores, u otras bolsas de valores, Indeval o cualquier otro depositario o agencia de compensación de valores, abogados de los Fideicomitentes y del Administrador y otros terceros y cualesquiera pagos necesarios para obtener los permisos y registros gubernamentales correspondientes según los mismos sean aprobados por el Fideicomitente Inicial y podrán ser facturados al Administrador conforme a lo previsto en el inciso (d) de la Cláusula Trigésima Novena Primera del presente Contrato.

“Gastos de la Operación de la Serie” significa cualquier costo o gasto incurrido o que deba incurrirse como consecuencia de o en relación con las operaciones previstas en el presente Contrato y, en su caso, en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario respectivo y cualquier otro Documento de la Operación respecto de una Serie de Valores en particular y que se encuentren previstos o autorizados en dichos documentos (excluyendo cualquier Gasto de Emisión y cualquier Gasto de la Operación del Fideicomiso), incluyendo honorarios, comisiones, costos y gastos (a) del Representante Común de dicha Serie de Valores, (b) en su caso, del Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo, (c) de cualquier Persona que preste servicios al Fiduciario respecto del Fideicomiso y, en su caso, al Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo y los Documentos de la Operación o con quien el Fiduciario contrate y que sean atribuibles a una Serie de Valores en particular, (d) que se especifiquen como tal en los Documentos de la Operación aplicables a dicha Serie de Valores, y (e) que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario deben considerarse como tal al estar relacionados única y específicamente con una Serie de Valores los cuales podrán ser facturados al Administrador conforme a lo previsto en el inciso (d) de la Cláusula Trigésima Novena del presente Contrato.

“Gastos de la Operación del Fideicomiso” significa cualquier costo o gasto incurrido o que deba incurrirse como consecuencia de o en relación con las operaciones previstas en el presente Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación y que



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

se encuentren previstos o autorizados en dichos documentos (excluyendo cualquier Gasto de Emisión y cualquier Gasto de la Operación de la Serie), incluyendo honorarios, comisiones, costos y gastos (a) del Fiduciario, (b) de cualquier Administrador Sustituto, (c) de cualquier Persona que preste servicios (i) al Fiduciario respecto del Fideicomiso, y (ii) respecto de cualesquiera Documentos de la Operación o con quien se contrate (incluyendo auditores externos) y que no sean atribuibles a una Serie de Valores en particular, y (e) que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario deben considerarse como tal al no estar relacionados única y específicamente con una Serie de Valores, los cuales podrán ser facturados al Administrador conforme a lo previsto en el inciso (d) de la Cláusula Trigésima Novena del presente Contrato.

“Gravamen” significa cualquier hipoteca, prenda, fideicomiso de garantía, cesión, embargo, servidumbre, gravamen (resultado de una disposición legal o de otra manera), preferencia, prelación u otro convenio, contrato o instrumento de garantía o arreglo preferencial de cualquier tipo o naturaleza, excluyendo cualquier operación realizada de conformidad con el presente Contrato u otro Documento de la Operación.

“Grupo Frisa” significa el grupo corporativo integrado por cualquier Persona que sea controlada por, esté bajo el control común de, o controle al Fideicomitente Inicial o a FRISA Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V.; o bien, aquellas en la que el Fideicomitente Inicial o FRISA Desarrollos Comerciales, S. A. de C. V.; o bien, los accionistas de cualquiera de éstas, participe en el capital social.

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

“Institución Calificada” significa cualquier institución financiera constituida conforme a las leyes de México con una calificación crediticia de “mxA-1+” o mayor otorgada por Standard & Poor’s, o “MX-1” o mayor otorgada por Moody’s, “F1”⁺ o mayor otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., o HR1⁺ o mayor otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.

“Intermediario Colocador” significa cualquier institución financiera autorizada para actuar como casa de bolsa u otro intermediario que esté autorizado para colocar y ofrecer los Valores en un mercado de valores o entre inversionistas o adquirir los Valores, sujeto a las Leyes Aplicables.

“Inversiones Permitidas” significa inversiones en cualquiera de los siguientes valores:

- (a) valores denominados en Pesos o unidades de inversión emitidos o garantizados por el gobierno federal de México;
- (b) reportos sobre los valores descritos en el inciso (a) anterior;
- (c) depósitos a la vista con Instituciones Calificadas;



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

A large, stylized handwritten mark, possibly a signature or a large number '2', written in black ink.

(d) certificados de depósito de corto plazo denominados en Pesos emitidos por Instituciones Calificadas; y

(e) cualquier otra inversión de corto plazo para la cual el Administrador ha proveído al Fiduciario con Confirmaciones de las Agencias Calificadoras previas.

“IVA” significa el Impuesto al Valor Agregado.

“IVA de los Arrendamientos” significa el IVA pagadero respecto de los pagos de rentas u otras cantidades adeudadas conforme a los Contratos de Arrendamiento.

“Leyes Aplicables” significa, respecto de cualquier Persona o bien, cualquier ley, reglamento, regla, norma que sea aplicable a dicha Persona y cualquier otra disposición emitida conforme a dicha ley, regla o norma, incluyendo cualquier interpretación judicial o de una Autoridad Gubernamental de las mismas que sea vinculante.

“LIC” significa la Ley de Instituciones de Crédito.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores.

“Locales Comerciales” significa, conjuntamente, todos aquellos locales comerciales, áreas comerciales, superficies de terreno y elementos fijos, respecto de los que existan Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos se aporten al Patrimonio del Fideicomiso.

“Mayoría de los Representantes Comunes” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula Décima Tercera del presente Contrato.

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

“Negocio Principal” significa las operaciones comerciales de arrendamiento de los Locales Comerciales, que lleva a cabo cada Fideicomitente.

“NIIF” significan, respecto de cualquier Persona, las Normas de Información Financiera (emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos en conjunto con el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera) o cualesquiera otros principios contables que le sean aplicables.

“Opinión Legal” significa una opinión legal otorgada por un abogado independiente que sea razonablemente aceptable para el Fiduciario y los Representantes Comunes, según sea aplicable.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, located to the right of the text "79435".

“Parte Indemnizada” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (c) de la Cláusula Trigésima Sexta del presente Contrato.

“Parte Indemnizadora” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (c) de la Cláusula Trigésima Sexta del presente Contrato.

“Partes” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Pasivos Fiscales” significa cualquier pasivo por impuestos, derechos o contribuciones o cualquier accesorio de los mismos.

“Patrimonio del Fideicomiso” significa todos los bienes y derechos cedidos y transmitidos al Fideicomiso o que de cualquier otra manera sean propiedad del Fiduciario (para beneficio del Fideicomiso) de conformidad con la Cláusula Séptima del presente Contrato.

“Periodo Mensual” significa cada mes calendario comenzado en la Fecha de Cierre Inicial. Para cada Fecha de Distribución, el Periodo Mensual respectivo significa el mes calendario inmediato anterior a dicha Fecha de Distribución, salvo que se defina de forma diferente en los Documentos de la Operación aplicables a cualquier Serie de Valores.

“Persona” significa cualquier persona física o persona moral incluyendo cualquier sociedad, asociación, entidad gubernamental u otra entidad de naturaleza similar o cualquier fiduciario actuando en nombre de un fideicomiso.

“Personas Autorizadas” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Sexta inciso (c) del presente Contrato.

“Pesos” o “\$” significa pesos, moneda de curso legal en México.

“Porcentaje de Asignación” significa, respecto de cada Serie y cualquier Periodo Mensual, el porcentaje equivalente a una fracción, cuyo numerador será el Saldo de Principal de los Valores de dicha Serie y cuyo denominador será la suma del Saldo de Principal de los Valores en Circulación en dicha fecha de determinación.

“Precio de Readquisición” significa el precio pagadero respecto de cualquier Activo y que se calculará como el valor comercial del Centro Comercial respectivo determinado con base en dicho valor comercial según se exprese en el más reciente avalúo del Centro Comercial en el que se encuentre el Local Comercial, ajustado por los metros cuadrados del Local Comercial correspondiente.

“Procedimientos” significa los procedimientos judiciales aplicables de conformidad con las Leyes Aplicables.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

“Proceso de Indemnización” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Trigésima Sexta del presente Contrato.

“Proveedor de Apoyo de Crédito” significa la Persona o las Personas que proporcionen cualquier Apoyo de Crédito.

“Proveedor de Apoyo de Crédito de la Serie” significa, respecto de cualquier Serie, la Persona o Personas que provean cualquier Apoyo de Crédito a dicha Serie al amparo de un Contrato de Apoyo de Crédito.

“Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario de la Serie” significa, respecto de una Serie de Valores cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, los Recursos por Expropiación y los Recursos por la Venta de Activos Inmobiliarios correspondiente a los Activos Inmobiliarios de la Serie respectivos.

“Recursos por Expropiación” significa, respecto de cualquier Centro Comercial o Local Comercial que haya sido aportado a un Fideicomiso Inmobiliario, aquellas cantidades recibidas por la expropiación, nacionalización o acto o decreto inapelable de Autoridad Gubernamental similar respecto de los mismos por el monto que resulte aplicable de conformidad con la Ley Aplicable. Lo anterior en la inteligencia que, cualquier exceso en el monto de los Recursos por Expropiación, respecto del monto equivalente al Precio de Readquisición de los Activos relacionados con dichos Activos Inmobiliarios, corresponderá a los fideicomitentes del Fideicomiso Inmobiliario en los términos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

“Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios” significa, respecto de cualquier Centro Comercial o Local Comercial que, en su caso, haya sido aportado a un Fideicomiso Inmobiliario, aquellas cantidades derivadas de su enajenación en los términos del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario respectivo por el monto que resulte aplicable de conformidad con dicho Contrato de Fideicomiso Inmobiliario. Lo anterior en la inteligencia que, cualquier exceso en el monto de los Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios, respecto del monto equivalente al Precio de Readquisición de los Activos relacionados con dichos Activos Inmobiliarios corresponderá a los fideicomitentes del Fideicomiso Inmobiliario en los términos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

“Reporte Mensual” tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.

“Representante Común” significa cada representante común de los Tenedores que sea designado como tal y acepte dicha designación en los Valores respectivos.

“RUG” significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

“Saldo de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso” significa, respecto de cualquier fecha, el saldo que mantenga la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso en dicha fecha.

“Saldo de Principal de los Valores” significa, para un Valor o Serie de Valores, el monto total inicial de principal de dicho Valor o Serie de Valores menos todas las cantidades amortizadas a dicho Valor o Serie de Valores que correspondan a principal.

“Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso” significa, para cada Fecha de Distribución, (i) en la que, respecto de cualquier Serie, no exista un Evento de Retención o Evento de Amortización Anticipada vigente, una cantidad equivalente a aquella cantidad que sea necesaria para pagar los Gastos de la Operación del Fideicomiso por el mes calendario inmediato siguiente a dicha Fecha de Cierre o Fecha de Distribución, y (ii) en la que, respecto de cualquier Serie, exista un Evento de Retención o Evento de Amortización Anticipada vigente, una cantidad equivalente a aquella cantidad que sea necesaria para pagar los Gastos de la Operación del Fideicomiso por los 6 meses calendario inmediatos siguientes a dicha Fecha de Distribución. Dicho Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso será notificado al Fiduciario conforme al Reporte Mensual.

“Seguros” significan los seguros contra daños contratados por cualquier Persona respecto de los Locales Comerciales.

“Serie” significa cualquier serie de Valores, la cual podrá incluir dentro de dicha Serie a una Clase o Clases de Valores subordinados a otra Clase o Clases de Valores.

“Sociedades del Grupo Frisa” significa cualquier persona moral que forme parte de Grupo Frisa.

“Tenedor” o “Tenedor de los Valores” significa cualquier Persona que sea titular de los Valores.

“Términos Principales” significa, respecto de cualquier Serie, (a) el nombre o designación, (b) el saldo principal inicial (o el método para calcular dicho saldo), (c) la tasa de interés para cada Clase de Valores de dicha Serie (o método para la determinación de la misma), (d) las fechas en que deban realizarse pagos de principal e intereses u otras cantidades al amparo de los Valores, (e) el método y orden para la asignación de la Cobranza Disponible de la Serie a los Tenedores de los Valores de dichas Series y a cualquier otra Persona (incluyendo Proveedores de Apoyo de Crédito o cualquier Fideicomitente), (f) la designación de cualesquiera Cuentas de la Serie y los términos que rigen la operación de cualesquiera de dichas Cuentas de las Series, (g) los términos de cualquier Apoyo de Crédito otorgado, (h) cualquier posibilidad de que dichos Valores de esa Serie sean amortizados anticipadamente, ya sea total o parcialmente, (i) la vigencia de la Serie, (j) el número de Clases de Valores de dicha Serie y, en caso de ser más de una Clase, los derechos y prioridades de cada Clase, (k) la prelación de dicha Serie respecto de cualquier otra Serie en el entendido que ninguna Serie podrá tener una prelación



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

mayor (pero sí menor) a las demás Series en Circulación, (l) la Fecha de Distribución, y (m) la fecha de vencimiento final en la cual los derechos de los Tenedores de los Valores de dicha Serie a recibir pagos del Fideicomiso se terminarán.

“Valores” significa cualesquiera certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario al amparo de este Contrato y los demás Documentos de la Operación.

SEGUNDA. Reglas de Interpretación.

Las siguientes reglas de interpretación aplican al presente Contrato y a cualquier otro Documento de la Operación en el que así se pacte.

(a) El término “documentos” incluye cualesquiera y todos los certificados, notificaciones, reportes, declaraciones o cualesquiera otras comunicaciones escritas o documentos, independientemente de su forma, ya sea de forma electrónica o física.

(b) Los términos contables no definidos o no definidos por completo en este Contrato serán interpretados de conformidad con las NIF aplicables.

(c) Las referencias a “Cláusula”, “inciso”, “Anexo” o cualquier otra división o subdivisión de o a un documento adjunto, excepto que se especifique lo contrario, se entienden hechas a las Cláusulas, Secciones, Anexos, divisiones, subdivisiones o documento adjunto a los documentos en los cuales dicha referencia aparece.

(d) Cualquier documento definido o al que se haga referencia en el presente Contrato y en cualquier otro Documento de la Operación significa dicho documento según el mismo sea modificado, adicionado o reemplazado de tiempo en tiempo, e incluye todos los anexos a o instrumentos incorporados a dicho documento.

(e) Cualquier ley, reglamento, regla o norma definida o a la que se haga referencia en el presente Contrato significa dicha ley, reglamento, regla o norma según sea modificada, reformada, adicionada o reemplazada por una ley, reglamento, regla o norma comparable o por leyes, reglamentos, regla o norma que las reemplacen, e incluye cualesquiera otras disposiciones promulgadas conforme a dicha ley, reglamento, regla o norma así como cualquier interpretación judicial o administrativa de cualesquiera de ellas que sea aplicable.

(f) En el cómputo de cualquier periodo de tiempo a partir de una fecha específica y hasta una fecha específica posterior, la palabra “de” significa “de e incluyendo”, la palabra “a” significa “a pero excluyendo” y la palabra “hasta” significa “hasta e incluyendo.”

(g) Todos los términos definidos en este Contrato pueden ser aplicados en singular o plural y el término “incluyendo” significa “incluyendo sin limitación”.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, located to the right of the act number.

(h) Las referencias a una Persona también incluyen a sus causahabientes y cesionarios permitidos y a cualquier Persona que la sustituya en sus funciones.

(i) Las referencias a una Serie incluyen todas las Clases en que se divida esa Serie y todos los Valores que integren a la misma.

TERCERA. Creación del Fideicomiso.

El Fideicomitente Inicial en este acto constituye un fideicomiso de administración irrevocable con el Fiduciario mediante la entrega al Fiduciario de una cantidad equivalente a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.), de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato. Dicha cantidad será depositada en la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso. La celebración del presente Contrato por parte del Fiduciario evidencia la recepción de dicha cantidad.

CUARTA. Aceptación por parte del Fiduciario.

Por medio de la celebración del presente Contrato el Fiduciario acepta su nombramiento y conviene en llevar a cabo todos los actos que se describen en el mismo y aquellos que sean necesarios o convenientes para cumplir puntualmente con los fines del Fideicomiso conforme lo que se establece en el presente Contrato, los demás Documentos de la Operación y la Ley Aplicable.

QUINTA. Partes y Fideicomisarios del Fideicomiso.

Las siguientes Personas son o serán Parte o fideicomisarios del presente Contrato en la capacidad que se indica frente a sus nombres:

| | |
|----------------------------------|---|
| Fideicomitente Inicial: | CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V. |
| Fideicomitentes Adherentes: | Cualquiera de las Sociedades del Grupo Frisa que se adhieran al presente Contrato mediante la suscripción de un Contrato de Cesión. |
| Fiduciario: | CJ Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple. |
| Fideicomisarios en Primer lugar: | Los Tenedores de los Valores y, en su caso, cualquier Proveedor de Apoyo de Crédito de la Serie, respecto de sus derechos con relación al Fondo de la Serie y la Serie correspondiente, y conforme a los términos especificados en los Anexos de Términos y Condiciones y los demás Documentos de la Operación respectivos. |
| Fideicomisario en Segundo lugar: | Los Fideicomitentes, respecto a sus derechos al amparo del Certificado Frisa, conforme a lo previsto en el presente |



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACION
DEL ACTA No. 79435

Contrato y los demás Documentos de la Operación respectivos.

Administrador: Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.

Los nombramientos anteriores surtirán efectos a partir de la fecha del presente Contrato y permanecerán vigentes hasta en tanto el presente Contrato y cualquier otro Documento de la Operación continúe vigente, según sea el caso, o bien, hasta la fecha en que sean sustituidos o removidos en los términos del mismo.

SEXTA. Fines del Fideicomiso.

(a) Las Partes celebran el presente Contrato para instrumentar una estructura para que cualquiera de los Fideicomitentes lleve a cabo una o más operaciones de bursatilización de Activos. Para efectos de cada operación de bursatilización de Activos, (i) los Fideicomitentes cederán y transmitirán al Fiduciario, conforme a los términos de uno o más Contratos de Cesión, un conjunto de Activos que integrarán los Activos de la Serie respectiva, (ii) el Fiduciario realizará la emisión de una Serie de Valores en los términos de los Documentos de la Operación correspondientes, (iii) el Fiduciario administrará el Patrimonio del Fideicomiso y el Fondo de la Serie respectivo a efecto de dar cumplimiento a sus obligaciones al amparo de dicha Serie de Valores, y (iv) los Fideicomitentes, en el caso de Series cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, realizarán la aportación, con derecho de readquisición, al Fiduciario de un Fideicomiso Inmobiliario, de Activos Inmobiliarios que integrarán los Activos Inmobiliarios de la Serie, para su administración y disposición en su caso.

(b) Para alcanzar los objetivos descritos con anterioridad, el Fiduciario estará facultado para:

(i) actuar como cesionario y adquirir de los Fideicomitentes, respecto de cada operación de bursatilización, los Activos de la Serie respectiva, para lo cual el Fiduciario deberá celebrar, conforme a las instrucciones que por escrito le gire el Fideicomitente Inicial, Contratos de Cesión con los Fideicomitentes en su carácter de cedentes, incluyendo el Contrato de Cesión respecto de los Activos Iniciales y Contratos de Cesión respecto de los Activos Adicionales, Activos Sustitutos y Activos Gratuitos, en su caso, y cumplir con todas sus obligaciones conforme a dichos Contratos de Cesión;

(ii) administrar los Activos y, según sea aplicable, cualquier otro bien o derecho que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso a través del Administrador, para lo cual el Fiduciario celebrará un Contrato de Administración con el Administrador y en su caso con cualquier Administrador Sustituto y cumplirá con todas sus obligaciones conforme a dicho Contrato de Administración;

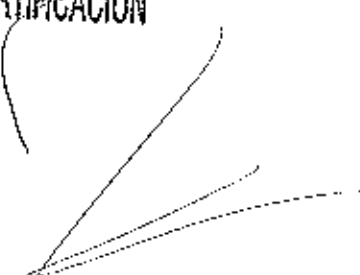
(iii) respecto de Series cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario y, conforme a las instrucciones que por escrito



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435



le gire el Fideicomitente Inicial, actuar como fideicomisario en primer lugar de cada uno de dichos Fideicomisos Inmobiliarios así como girar instrucciones al fiduciario de cualquier Fideicomiso Inmobiliario en aquellos casos en los que se requiera conforme al Fideicomiso Inmobiliario correspondiente;

(iv) establecer uno o más programas para la emisión de Valores;

(v) emitir diferentes Series de Valores en los términos y condiciones establecidos en los respectivos Anexos de Términos y Condiciones y en los demás Documentos de la Operación que documenten dichos Valores;

(vi) ofrecer y colocar los Valores en la Bolsa Mexicana de Valores o cualquier otra bolsa de valores autorizada a través de los Intermediarios Colocadores, o de cualquier otra forma ofrecer y/o colocar dichos Valores entre inversionistas, sujeto a las Leyes Aplicables;

(vii) emitir el Certificado Frisa y entregar el mismo a los Fideicomitentes en la Fecha de Cierre Inicial;

(viii) abrir, mantener, y administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el presente Contrato;

(ix) aplicar el producto de la colocación de los Valores conforme se establezca en este Contrato y los demás Documentos de la Operación;

(x) aplicar todos los montos en efectivo recibidos en el Patrimonio del Fideicomiso conforme se establece en este Contrato y los demás Documentos de la Operación;

(xi) revertir la titularidad de los Activos y demás bienes y derechos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso a los Fideicomitentes en aquellos supuestos previstos en este Contrato y los demás Documentos de la Operación;

(xii) solicitar, obtener y mantener en vigor cualesquier aprobaciones gubernamentales u otras autorizaciones necesarias (incluyendo aprobaciones de la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores y cualquier otra bolsa de valores, según sea aplicable) con el fin de que el Fiduciario lleve a cabo cualquiera de los actos descritos en este Contrato y cualquiera de los Documentos de la Operación;

(xiii) preparar y publicar, distribuir y entregar información financiera, operativa o de cualquier otro tipo respecto del Fideicomiso o el Patrimonio del Fideicomiso en los términos establecidos en este Contrato, en los demás Documentos de la Operación y en la Ley Aplicable;



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

2

(xiv) realizar la contratación de cualquier asesor, auditor, valuador, experto u otra Persona cuyos servicios sean necesarios para dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso o a lo establecido en cualquier Documento de la Operación; y

(xv) celebrar y suscribir todos los convenios, contratos, instrumentos o documentos y llevar a cabo cualesquiera y todas las acciones (incluyendo el otorgamiento de poderes generales o especiales) que sean necesarias o convenientes para cumplir puntualmente con los fines del Fideicomiso conforme lo que se establece en el presente Contrato, los demás Documentos de la Operación y la Ley Aplicable, según sea instruido por las Personas Autorizadas y cumplir todas sus obligaciones y ejercer cualesquiera derechos que asuma o tenga conforme a dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos.

(c) El Fiduciario deberá realizar cualquiera de los actos previstos en el presente Contrato de conformidad con los términos del mismo, en el entendido que, adicionalmente, en la medida que no se contemple expresamente en el presente Contrato la Persona que deba girar instrucciones al Fiduciario, este deberá actuar conforme a las instrucciones de (i) en el caso que no exista un Evento de Amortización Anticipada respecto de la Serie de que se trate (o exista un Evento de Amortización Anticipada derivado de actos u omisiones del propio Fiduciario) el Administrador o, (ii) en el caso que exista un Evento de Amortización Anticipada respecto de la Serie de que se trate (salvo por aquellos Eventos de Amortización Anticipada derivados de actos u omisiones del propio Fiduciario), de (A) tratándose de instrucciones relativas a actos relacionados exclusivamente con una Serie de Valores y que no afecte de manera alguna a las demás Series de Valores, el Representante Común de los Tenedores de dicha Serie de Valores y, (B) tratándose de actos relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso o que afecten a todas las Series de Valores, la Mayoría de los Representantes Comunes. Las Personas autorizadas a instruir al Fiduciario conforme a este inciso (c) se definen, para efectos del presente Contrato, como las "Personas Autorizadas".

SÉPTIMA. Patrimonio del Fideicomiso.

(a) El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

(i) el monto inicialmente aportado por el Fideicomitente Inicial según se establece en la Cláusula Tercera de este Contrato;

(ii) los Activos que sean cedidos y transmitidos por cada Fideicomitente al Fiduciario en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso;

(iii) cualesquiera recursos recibidos respecto de los Activos incluyendo la Cobranza;

(iv) en el caso que existan en Circulación Series cuyos Documentos de la Operación requieran de la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, cualesquiera



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

derechos del Fiduciario a recibir Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario conforme a los términos de dicho Fideicomiso Inmobiliario u otros derechos del mismo al amparo de dicho Fideicomiso Inmobiliario;

(v) cualquier instrumento resultado de la inversión de los recursos líquidos con los que llegue a contar el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos y cualesquiera cantidades cobradas al amparo de dichas Inversiones Permitidas;

(vi) en la medida en que se relacionen con los Activos, los Documentos de los Activos;

(vii) el producto de cualquier venta de Valores; y

(viii) cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento por el Fiduciario conforme a los términos de este Contrato y cualquier otro Documento de la Operación.

(b) En los términos del penúltimo párrafo del artículo 64 de la LMV, las Partes están de acuerdo en que el Fondo de la Serie de cada Serie beneficiará única y exclusivamente, en su carácter de Fideicomisarios en Primer Lugar, a los Tenedores de los Valores de dicha Serie y a los Fideicomisarios en Segundo Lugar correspondientes en los términos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, sin que los Tenedores de los Valores de las demás Series o cualquier otra Persona tenga derecho alguno sobre los mismos.

(c) Las Partes convienen que lo establecido en el inciso (a) de la presente Cláusula hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la constitución del Fideicomiso, por lo que el Fideicomitente Inicial conserva una copia del mismo que recibe del Fiduciario a su entera conformidad. Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5.1 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México. Asimismo, las Partes reconocen que dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se considerará modificado, de tiempo en tiempo, en la medida que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

OCTAVA. Cesión de Activos; Criterios de Elegibilidad.

(a) (i) En cada fecha de Cierre, uno o más Fideicomitentes cederán y transmitirán al Patrimonio del Fideicomiso, los Activos Iniciales correspondientes a cada Serie.

(ii) Adicionalmente a la cesión y transmisión de los Activos Iniciales, cualquier Fideicomitente podrá ceder y transmitir al Fiduciario, respecto de cualquier Serie, (I) Activos Adicionales en el contexto de la realización de una emisión de Valores adicionales de dicha Serie, de estar permitido al amparo de los Documentos de la



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

Operación correspondiente, (2) Activos Sustitutos en aquellos supuestos previstos en la Cláusula Novena del presente Contrato y en cualquier otro supuesto establecido en el mismo y los demás Documentos de la Operación, y (3) Activos Gratuitos en cualquier momento previo a la amortización de los Valores correspondientes.

(b) Los Activos Iniciales, Activos Adicionales, Activos Sustitutos y Activos Gratuitos que se lleguen a ceder y transmitir al Fiduciario respecto de una Serie en particular constituirán los Activos de la Serie respectiva y formarán parte del Fondo de la Serie correspondiente. El Fiduciario llevará, con base en la información y documentación que le sea proporcionada por los Fideicomitentes y el Administrador, aquellos registros que sean suficientes para identificar los Fondos de la Serie de cada Serie de Valores que se emita al amparo del presente Fideicomiso.

(c) Cualquier cesión y transmisión de Activos al Fiduciario se realizará mediante la suscripción, por los Fideicomitentes respectivos y el Fiduciario, de un Contrato de Cesión sustancialmente en los términos del Anexo D del presente Contrato. Cada Contrato de Cesión podrá documentar la cesión y transmisión de uno o múltiples Activos en cualquier caso, dando cumplimiento a lo establecido en el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación.

En los términos de los Contratos de Cesión:

(i) dichos Contratos de Cesión se documentarán en escritura pública otorgada ante un notario público mexicano o ratificarán sus firmas ante notario público mexicano designado por los Fideicomitentes;

(ii) los Fideicomitentes, con la asistencia del Fiduciario, en caso de que así se requiera, se obligan a presentar el Contrato de Cesión respectivo para su inscripción ante el RUG dentro de los 20 Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cesión respectiva. Asimismo, el Cedente respectivo deberá proporcionar al Fiduciario la documentación que evidencie la inscripción de dicho Contrato de Cesión ante el RUG, dentro de los 5 Días Hábiles posteriores a la fecha de dicha presentación, en el entendido que, dicha fecha será prorrogada en forma automática por un periodo adicional de 5 Días Hábiles en caso que el Cedente respectivo acredite al Fiduciario que aún no ha concluido dicho trámite, en el entendido, además, que dicha prórroga no podrá ser negada por el Fiduciario de forma irrazonable;

(iii) los Fideicomitentes se obligan a notificar a cada uno de los Arrendatarios correspondientes, la transmisión de los Activos al presente Fideicomiso, de conformidad con el procedimiento establecido en el Contrato de Cesión respectivo, en el entendido que dicha notificación deberá de ser completada a más tardar en la fecha que sea 90 Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cesión respectiva; y

(iv) los Fideicomitentes se obligan a notificar a cada una de las empresas aseguradoras que hayan emitido las pólizas que evidencien los Seguros, la transmisión de aquellos Derechos relacionados con los Seguros, de conformidad con el procedimiento



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

establecido en el Contrato de Cesión respectivo, en el entendido que dicha notificación deberá de ser completada a más tardar en la fecha que sea 90 Días Hábiles posteriores a la fecha de Cesión respectiva, lo que deberá certificar el Director de Operaciones (o las Personas que tengan las responsabilidades de estos) del Fideicomitente de que se trate al Fiduciario por escrito.

Las Partes reconocen que no se realizarán actos adicionales de perfeccionamiento (incluyendo notificaciones a las Personas que actúen como fiadores o garantes) respecto de Derechos derivados de Garantías relacionadas con los Activos sin perjuicio de su cesión y transmisión al Fiduciario.

El Fideicomitente Inicial notificará al Fiduciario por escrito en cada ocasión que pretenda que alguna Sociedad del Grupo Frisa realice la aportación de Activos al Fiduciario identificando en dicha notificación el Fondo de la Serie del que formarán parte los Activos. Dicha notificación deberá entregarse al menos con 5 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Cesión respectiva. Habiendo recibido dicha notificación, el Fiduciario deberá de suscribir el Contrato de Cesión respectivo y realizar cualquier otro acto que sea necesario o conveniente a efecto de perfeccionar la cesión de los Activos respectivos al Fiduciario en los términos solicitados por el Fideicomitente Inicial.

(d) Sin perjuicio de los supuestos en los cuales los Activos deban ser readquiridos o sustituidos por los Fideicomitentes y aquellos supuestos de readquisición previstos en el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, cada uno de los Fideicomitentes reconoce y acepta, en los términos de los Contratos de Cesión, que la cesión y transmisión de los Activos al Fiduciario en los términos de cualquier Contrato de Cesión es irrevocable y que la misma surtirá efectos en los términos de cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general.

(e) Conforme a los Documentos de la Operación correspondientes a cada Serie, los Activos de la Serie respectiva transmitidos al Fideicomiso conforme a los Contratos de Cesión deberán de cumplir, en la Fecha de Cesión respectiva, con los criterios y requisitos que se determinen en dichos Documentos de la Operación (los "Criterios de Elegibilidad de la Serie").

(f) En el caso que los Documentos de la Operación de una Serie contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, además de la cesión y transmisión de los Activos al Fiduciario en los términos anteriores, de manera sustancialmente simultánea con la cesión y transmisión de dichos Activos al Fiduciario, cada Fideicomitente deberá, salvo que los Activos Inmobiliarios ya se encuentren afectos a un Fideicomiso Inmobiliario creado respecto de dicha Serie, aportar, con derecho de readquisición, al Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo, los Activos Inmobiliarios de la Serie. Dicha aportación se realizará mediante la suscripción por el Fideicomitente respectivo y el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario, de un Contrato de Aportación Inmobiliaria sustancialmente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, located to the right of the printed text.

NOVENA. Sustitución o Readquisición de Activos.

(a) En el supuesto que un Activo no cumpla con los Criterios de Elegibilidad de la Serie correspondientes en la Fecha de Cesión respectiva, y que dicho incumplimiento ya sea de manera individual o conjunta, en su caso, afecte de manera negativa y significativa los derechos de los Tenedores de los Valores de la Serie correspondiente, el Fideicomitente que haya aportado el Activo respectivo deberá, dentro de los 90 días calendario siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de dicha circunstancia (ya sea mediante la recepción de una notificación de parte del Fiduciario, del Administrador, del Representante Común correspondiente o de cualquier tercero, o de cualquier otra manera):

(i) sustituir dicho Activo con uno o más Activos Sustitutos; o

(ii) readquirir el Activo correspondiente, mediante el pago al Fiduciario de una cantidad en efectivo equivalente al Precio de Readquisición respectivo, en el entendido que cualquier pago que un Fideicomitente realice al amparo de este inciso (ii) lo deberá realizar directamente a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondientes.

A efecto de documentar la sustitución de un Activo se deberán llevar a cabo, con relación a la transmisión del Activo Sustituto, los mismos actos que se describen en la Cláusula Octava anterior. Asimismo, el Fideicomitente respectivo y el Fiduciario deberán suscribir aquella documentación que sea necesaria y que el Fideicomitente Inicial razonablemente solicite al Fiduciario para que el Fiduciario revierta el Activo sustituido o adquirido al Fideicomitente de que se trate, incluyendo un Contrato de Readquisición sustancialmente en los términos del Anexo C y realizarán, en su caso, las notificaciones correspondientes.

Adicionalmente, tratándose de Activos de la Serie correspondientes a una Serie cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario y el Fideicomitente correspondiente deberán de realizar los actos necesarios para (i), salvo que los Activos Inmobiliarios ya se encuentren afectos a un Fideicomiso Inmobiliario, aportar, con derecho de readquisición, los Activos Inmobiliarios correspondientes a los Activos Sustitutos al Fideicomiso Inmobiliario correspondiente a dicha Serie, y (ii), salvo que los Activos Inmobiliarios deban mantenerse afectos al Fideicomiso Inmobiliario respectivo al referirse a otros Activos de la Serie que permanezcan en el Patrimonio del Fideicomiso, que el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo revierta al Fideicomitente los Activos Inmobiliarios correspondientes al Activo sustituido o readquirido sujeto a las limitaciones previstas en el Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

Para todos los propósitos de los Documentos de la Operación, se entenderá que un Fideicomitente ha adquirido un Activo en los términos de este inciso (a), en la fecha en que sea firmado el Contrato de Readquisición de los Activos respectivos, la cual no podrá ser anterior a la Fecha de Cesión de los Activos Sustitutos respectivos o el día en que realice el pago del Precio de Readquisición.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

Las obligaciones descritas en este inciso (a) serán la única consecuencia de que los Activos no cumplan con los Criterios de Elegibilidad de la Serie de cualquier Serie.

(b) En el caso que a un Fideicomitente no le haya sido posible notificar a cualesquiera de los Arrendatarios al amparo de los Activos conforme a lo previsto en el inciso (c) subinciso (iii) de la Cláusula Octava anterior a más tardar en la fecha que sea 90 Días Hábiles después de la Fecha de Cesión respectiva y dicho incumplimiento no sea subsanado en la fecha que sea 10 Días Hábiles posterior a la expiración de dicho plazo de 90 Días Hábiles, el Fideicomitente que haya aportado el Activo respectivo deberá, dentro de los 90 días calendario inmediatos siguientes a la expiración de dicho plazo adicional de 10 Días Hábiles:

(i) sustituir dicho Activo con uno o más Activos Sustitutos; o

(ii) readquirir el Activo correspondiente, mediante el pago al Fiduciario de una cantidad en efectivo equivalente al Precio de Readquisición respectivo, en el entendido que cualquier pago que un Fideicomitente realice al amparo de este inciso (ii) lo deberá realizar directamente a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondientes.

A efecto de documentar la sustitución de un Activo se deberán llevar a cabo, con relación a la transmisión del Activo Sustituto, los mismos actos que se describen en la Cláusula Octava anterior. Asimismo, el Fideicomitente respectivo y el Fiduciario deberán suscribir aquella documentación que sea necesaria y que el Fideicomitente Inicial razonablemente solicite al Fiduciario para que el Fiduciario revierta el Activo sustituido o adquirido al Fideicomitente de que se trate, incluyendo un Contrato de Readquisición sustancialmente en los términos del Anexo C y realizarán, en su caso, las notificaciones correspondientes.

Adicionalmente, tratándose de Activos de la Serie correspondientes a una Serie cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario y el Fideicomitente correspondiente deberán de realizar los actos necesarios para (i), salvo que los Activos Inmobiliarios ya se encuentren afectos a un Fideicomiso Inmobiliario, aportar, con derecho de readquisición, los Activos Inmobiliarios correspondientes a los Activos Sustitutos al Fideicomiso Inmobiliario correspondiente a dicha Serie, y (ii), salvo que los Activos Inmobiliarios deban mantenerse afectos al Fideicomiso Inmobiliario respectivo al referirse a otros Activos de la Serie que permanezcan en el Patrimonio del Fideicomiso, que el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo revierta al Fideicomitente los Activos Inmobiliarios correspondientes al Activo sustituido o readquirido sujeto a las limitaciones previstas en el Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

Para todos los propósitos de los Documentos de la Operación, se entenderá que un Fideicomitente ha adquirido un Activo en los términos de este inciso (b), en la fecha en que sea firmado el Contrato de Readquisición de los Activos respectivos, la cual no podrá



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

ser anterior a la Fecha de Cesión de los Activos Sustitutos respectivos o el día en que realice el pago del Precio de Readquisición.

(c) Cualquiera de los Fideicomitentes que haya cedido y transmitido Activos al Fiduciario tendrá la facultad de readquirir dichos Activos en la medida que se conviertan en Activos Vencidos mediante el pago al Fiduciario de una cantidad en efectivo equivalente al Precio de Readquisición respectivo, en el entendido que cualquier pago que los Fideicomitentes realicen al amparo de este inciso (c) lo deberán realizar directamente a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondientes.

Los Fideicomitentes podrán readquirir Activos Vencidos conforme al presente inciso (c) sin limitación alguna mediante solicitud del Fideicomitente Inicial al Fiduciario.

El Fideicomitente respectivo y el Fiduciario deberán suscribir aquella documentación que sea necesaria y que el Fideicomitente Inicial razonablemente solicite al Fiduciario para que el Fiduciario revierta el Activo adquirido al Fideicomitente de que se trate, incluyendo un Contrato de Readquisición sustancialmente en los términos del Anexo C y realizarán, en su caso, las notificaciones correspondientes.

Adicionalmente, tratándose de Activos de la Serie correspondientes a una Serie cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario y el Fideicomitente correspondiente deberán de realizar los actos necesarios para, salvo que los Activos Inmobiliarios deban mantenerse afectos al Fideicomiso Inmobiliario respectivo al referirse a otros Activos de la Serie que permanezcan en el Patrimonio del Fideicomiso, que el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo revierta al Fideicomitente los Activos Inmobiliarios correspondientes a los Activos readquiridos sujeto a las limitaciones previstas en el Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

Para todos los propósitos de los Documentos de la Operación, se entenderá que un Fideicomitente ha adquirido un Activo en los términos de este inciso (c), en la fecha en que sea firmado el Contrato de Readquisición de los Activos respectivos, la cual no podrá ser anterior al día en que realice el pago del Precio de Readquisición.

(d) Cualquiera de los Fideicomitentes que haya cedido y transmitido Activos al Fiduciario tendrá la facultad de readquirir dichos Activos a efecto de realizar modificaciones a los Contratos de Arrendamiento respectivos que estarían restringidas al amparo del presente Contrato, el Contrato de Cesión o el Contrato de Administración, mediante el pago al Fiduciario de una cantidad en efectivo equivalente al Precio de Readquisición respectivo, en el entendido que cualquier pago que los Fideicomitentes realicen al amparo de este inciso (d) lo deberán realizar directamente a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondientes.

Los Fideicomitentes podrán readquirir Activos conforme al presente inciso (d) sin limitación alguna mediante solicitud del Fideicomitente Inicial al Fiduciario.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

El Fideicomitente respectivo y el Fiduciario deberán suscribir aquella documentación que sea necesaria y que el Fideicomitente Inicial razonablemente solicite al Fiduciario para que el Fiduciario revierta el Activo adquirido al Fideicomitente de que se trate, incluyendo un Contrato de Readquisición sustancialmente en los términos del Anexo C y realizarán, en su caso, las notificaciones correspondientes.

Adicionalmente, tratándose de Activos de la Serie correspondientes a una Serie cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario y el Fideicomitente correspondiente deberán de realizar los actos necesarios para, salvo que los Activos Inmobiliarios deban mantenerse afectos al Fideicomiso Inmobiliario respectivo al referirse a otros Activos de la Serie que permanezcan en el Patrimonio del Fideicomiso, que el Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo revierta al Fideicomitente los Activos Inmobiliarios correspondientes a los Activos readquiridos sujeto a las limitaciones previstas en el Fideicomiso Inmobiliario respectivo.

Para todos los propósitos de los Documentos de la Operación, se entenderá que un Fideicomitente ha adquirido un Activo en los términos de este inciso (d) en la fecha en que sea firmado el Contrato de Readquisición de los Activos respectivos, la cual no podrá ser anterior al día en que realice el pago del Precio de Readquisición.

(c) Cualesquiera gastos y costos relacionados con las operaciones previstas en esta Cláusula serán a cargo de los Fideicomitentes, en el entendido que de no pagarse por dichos Fideicomitentes, los mismos serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos de la Operación de la Serie de que se trate, reservándose el Fiduciario el derecho de reclamar su reembolso al Fideicomitente respectivo o al Fideicomitente Inicial.

DÉCIMA. Administración de los Activos; Depósito de los Documentos de los Activos.

(a) Según se establece en el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, el Fiduciario tendrá todos los poderes y facultades necesarios para llevar a cabo los fines del presente Fideicomiso, incluyendo, aquellos poderes y facultades que sean necesarios para administrar los Activos. El Fiduciario llevará a cabo la administración de todos y cualesquiera de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso a través del Administrador, quien actuará conforme a los términos y condiciones que se establezcan en el presente Contrato y en el Contrato de Administración.

Para efectos de lo anterior, el Fiduciario otorgará al Administrador, en la fecha del presente Contrato, un poder especial en cuanto a su objeto pero general en cuanto a las facultades otorgadas para pleitos y cobranzas y actos de administración, de conformidad con lo dispuesto en los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal así como de los



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

A large, stylized handwritten mark, possibly a signature or a large number '2', written in black ink.

Códigos Cíviles de las demás entidades federativas de México o de cualquier disposición legal que las sustituya, exclusivamente para que el Administrador, en nombre y representación del Fiduciario, lleve a cabo las actividades correspondientes a la administración y operación de los Activos de conformidad con lo previsto en el presente Contrato, el Contrato de Administración, en el Contrato de Administración de los Locales Comerciales y, respecto de Series cuyos Documentos de la Operación contemplen la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario. En adición al otorgamiento de dichos poderes el Fiduciario realizará aquellos actos que el Administrador le solicite para facilitar la Administración de los Activos, incluyendo respecto de la cobranza de los Derechos.

(b) Conforme a los términos del Contrato de Administración, el Administrador actuará como depositario de los Documentos de los Activos objeto de administración, de cualesquiera cantidades derivadas de la Cobranza que reciba directamente y de cualesquiera Activos, asumiendo las responsabilidades que al efecto se establecen en el Contrato de Administración y en las Leyes Aplicables.

(c) Adicionalmente, el Administrador tendrá aquellas obligaciones respecto de cualquier Apoyo de Crédito como se establezca en el Contrato de Administración y, en su caso, en los Documentos de la Operación correspondientes a cualquier Serie de Valores.

(d) Conforme a los términos del Contrato de Administración, en el supuesto de que ocurra algún Evento de Terminación del Contrato de Administración, previa determinación de la Mayoría de los Representantes Comunes, en el sentido de que efectivamente ocurrió un Evento de Terminación del Contrato de Administración y de que el Administrador debe ser sustituido por un Administrador Sustituto designado por la Mayoría de los Representantes Comunes, dicho Administrador Sustituto sustituirá al Administrador, y se considerará como tal para todos los propósitos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación.

DÉCIMA PRIMERA. Emisión y Oferta de Valores.

(a) Previa instrucción del Fideicomitente Inicial, el Fiduciario deberá, de tiempo en tiempo, establecer programas para la emisión y/o emitir una o más Series de Valores (cada una de dichas emisiones, una "Emisión"), o emitir Valores adicionales al amparo de Series ya existentes en los términos que se especifiquen en el Anexo de Términos y Condiciones respectivo, sujeto al cumplimiento de las condiciones descritas en el inciso (b) de la presente Cláusula.

Los Valores de todas las Series en Circulación se registrarán por lo dispuesto en el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación correspondientes a la Serie de Valores de que se trate, en el entendido de que si existiera alguna contradicción o inconsistencia entre el contenido del presente Contrato y dichos Documentos de la Operación, prevalecerá lo establecido en los Documentos de la Operación correspondientes a dicha Serie. Si bien los Valores de todas las Series en Circulación



ESTA PÁGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, handwritten scribble or signature in black ink, consisting of several overlapping, sweeping lines that form a shape resembling a stylized '2' or a signature.

serán emitidos por el Fiduciario y sus Tenedores tendrán derecho, equitativa y proporcionalmente, conforme lo que se establece en el presente Contrato, a los beneficios de este Contrato de Fideicomiso sin preferencia, prioridad o distinción, en los términos del penúltimo párrafo del artículo 64 de la LMV, las Partes están de acuerdo en que el Fondo de la Serie de cada Serie beneficiará única y exclusivamente, en su carácter de Fideicomisarios en Primer Lugar, a los Tenedores de los Valores de las Series respectivas y a los Fideicomisarios en Segundo Lugar correspondientes en los términos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, sin que los Tenedores de los Valores de las demás Series o cualquier otra Persona tenga derecho alguno sobre los mismos.

Los intereses y el principal de los Valores de cada Serie en Circulación serán pagados conforme se establezca en el presente Contrato y en los demás Documentos de la Operación relacionados con dicha Serie.

(b) En o antes de la Fecha de Cierre de cualquier Emisión, los Fideicomitentes y el Fiduciario y, en el caso que así se prevea para una Emisión, el Representante Común correspondiente, celebrarán un Anexo de Términos y Condiciones, o en el caso de que se trate de una emisión de Valores adicionales al amparo de una Serie ya existente, una modificación al Anexo de Términos y Condiciones existente, en donde se especificarán los Términos Principales de la Serie respectiva. Los términos de dicho Anexo de Términos y Condiciones podrán modificar o reformar los términos de este Contrato de Fideicomiso únicamente respecto a dicha nueva Serie (sin que implique llevar a cabo una modificación a la redacción del presente Contrato), en el entendido que, dichas modificaciones o reformas no podrán limitar, restringir o afectar los derechos de cualquier otra Serie establecidos en el presente Contrato y/o cualquier otro Documento de la Operación, o de cualquier tercero.

El Fiduciario y, en su caso, el Representante Común, deberán de suscribir los títulos que representen los Valores respectivos y, en su caso, las modificaciones a los mismos, de conformidad con los términos establecidos en dichos títulos. Los títulos correspondientes a cada Emisión de Valores replicarán aquellos términos del Anexo de Términos y Condiciones según sea necesario conforme a las Leyes Aplicables, en el entendido que en caso de emisiones de Valores adicionales al amparo de una Serie ya existente, dichos Valores adicionales tendrán los mismos términos y condiciones que los aquellos Valores originalmente emitidos al amparo de dicha Serie existente a excepción del plazo y precio de dichos Valores adicionales.

La obligación del Fiduciario de suscribir los Valores de cualquier Serie y de celebrar el Anexo de Términos y Condiciones respectivo, o en su caso su modificación, está sujeta a la satisfacción de las siguientes condiciones:

(i) en o antes del décimo Día Hábil inmediato anterior a la Fecha de Cierre correspondiente (a menos que un periodo más corto fuera aceptado por el Fiduciario, el Representante Común respectivo y cada una de las Agencias Calificadoras respectivas), el Fideicomitente Inicial deberá haber notificado al Fiduciario, al Representante Común respectivo y a cada una de las Agencias Calificadoras (salvo que dicho requisito sea



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACION

DEL ACTA No.

79435

renunciado) la Emisión y la Fecha de Cierre correspondiente; en el entendido, sin embargo, que dicha notificación no será necesaria para la primera Emisión realizada al amparo del presente Contrato;

(ii) el Fideicomitente Inicial deberá haber entregado al Fiduciario cualquier Anexo de Términos y Condiciones relacionado, en forma satisfactoria para el Fideicomitente Inicial, el Administrador y el Fiduciario, firmado por cada parte del mismo y, en su caso, por el Representante Común respectivo;

(iii) el Fideicomitente Inicial deberá haber entregado al Fiduciario cualquier Contrato de Apoyo de Crédito de la Serie a ser celebrado en conexión con dicha Emisión firmado por el Proveedor de Apoyo de Crédito de la Serie;

(iv) dicha Emisión deberá de contar con al menos una calificación crediticia otorgada por una Agencia Calificadora;

(v) la Emisión no tendrá un Efecto Adverso Significativo del Fideicomiso en la Fecha de Cierre correspondiente (después de dar efecto a dicha Emisión) y el Fideicomitente Inicial deberá haber entregado al Fiduciario y a los Representantes Comunes de las Series de Valores en Circulación, un certificado del Director General, o el Director de Finanzas, o el Director de Operaciones (o las Personas que tengan las responsabilidades de estos) del Fideicomitente Inicial certificando que, basado en los hechos conocidos por dichos funcionarios, la Emisión no tendrá un Efecto Adverso Significativo del Fideicomiso en la Fecha de Cierre correspondiente (después de dar efecto a dicha Emisión); y

(vi) deberán haberse obtenido cualesquiera autorizaciones gubernamentales u otras (incluyendo autorizaciones de la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores y cualquier otra bolsa de valores según sea aplicable) que sean necesarias para la Emisión.

Las Partes convienen que, salvo el cumplimiento de las condiciones anteriormente descritas, no se requerirá ninguna aprobación o consentimiento adicional para llevar a cabo una Emisión, incluyendo la aprobación o el consentimiento de los Tenedores o los Representantes Comunes de las Series en Circulación.

Una vez cumplidas las condiciones anteriores, el Fiduciario suscribirá los Documentos de la Operación relacionados con dichos Valores.

DECIMA SEGUNDA. Términos Comunes de los Valores; Fideicomisos Inmobiliarios.

(a) De conformidad con los términos específicos de los Valores que se establezcan en los Documentos de la Operación correspondientes a dichos Valores, los Valores tendrán las siguientes características comunes:



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

(i) La fuente de pago exclusiva de los Valores serán los bienes y derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso que correspondan al Fondo de la Serie respectiva y, en su caso, cualquier Apoyo de Crédito de la Serie.

(ii) Excepto por su obligación de realizar pagos con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que correspondan al Fondo de la Serie y conforme lo especificado en el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, el Fiduciario en ningún caso será responsable de hacer ningún pago con recursos propios respecto de los Valores. Asimismo, el Fiduciario no garantiza ni garantizará rendimiento alguno sobre los Valores.

(iii) Ningún Fideicomitente será responsable de hacer ningún pago respecto de los Valores.

(iv) Cada Serie de Valores estará representada mediante uno o más títulos que representen todos los Valores de cada Clase dentro de dicha Serie. Los títulos serán emitidos por el Fiduciario con todos los requisitos establecidos por las Leyes Aplicables, incluyendo la LMV. Salvo que se establezca algo distinto en el Anexo de Términos y Condiciones correspondiente, los títulos que representen los Valores serán depositados en Indeval, o en su caso, otro depositario autorizado.

Los Tenedores de los Valores, por la mera adquisición de los mismos, estarán sujetos a las disposiciones de este Contrato y cualquier otro Documento de la Operación aplicable a los Valores correspondientes.

(b) Las Series que se emitan al amparo del presente Contrato podrán, conforme a los Documentos de la Operación correspondientes, prever la existencia de un Fideicomiso Inmobiliario, en cuyo caso las disposiciones del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación que hacen referencia a dichos Fideicomisos Inmobiliarios resultarán aplicables.

DÉCIMA TERCERA. Representante Común.

(a) En la medida en que sea designado por los Fideicomitentes respecto a una Serie de Valores, cada Representante Común tendrá, además de los derechos y obligaciones que le corresponden conforme las Leyes Aplicables (incluyendo la LMV), los derechos y obligaciones que se establecen en el presente Contrato y cualquier otro Documento de la Operación aplicable a dicha Serie de Valores. Por medio de la firma de los títulos que representen los Valores y del Anexo de Términos y Condiciones respectivo, cualquier Representante Común aceptará sus derechos y obligaciones conforme los términos de este Contrato y los otros Documentos de la Operación.

Cada Representante Común concluirá sus funciones y será liberado de cualquier obligación a su cargo conforme a los términos del presente Contrato y los otros Documentos de la Operación de la manera que se establezca en los Documentos de la Operación correspondientes a dicha Serie.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be the number "2" with a long horizontal stroke extending to the right.

(b) Para efectos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, en la medida que se realicen más de una Emisión de Valores, el término "Mayoría de los Representantes Comunes" significará el o los Representantes Comunes que representen más del 50% del Saldo de los Valores de la totalidad de los Valores en Circulación actuando de manera conjunta.

(c) A solicitud de cualquier Representante Común, el Fiduciario deberá, con base en la información que al efecto le entregue el Administrador, proporcionar a dicho Representante Común, el nombre del o de los Representantes Comunes de las demás Series y el Saldo de los Valores de cada Serie y de la totalidad de los Valores en Circulación.

DÉCIMA CUARTA. Certificado Frisa.

En el momento de la creación del Fideicomiso, el Fiduciario emitirá y entregará al Fideicomitente Inicial un certificado en favor de los Fideicomitentes en términos del Anexo E del presente Contrato (el "Certificado Frisa"), para hacer constar los derechos de los Fideicomitentes establecidos en el presente Contrato y en cualquier otro Documento de la Operación (incluyendo el derecho a recibir la asignación de Cobranza Disponible de la Serie de cada Serie conforme a la Cláusula Vigésima de este Contrato, los Anexos de Términos y Condiciones correspondientes a cada Serie de Valores). El Certificado Frisa no podrá ser enajenado total o parcialmente por los Fideicomitentes salvo por cualquier transferencia que se realice con alguna Sociedad del Grupo Frisa. En el caso que los Fideicomitentes enajenen total o parcialmente el Certificado Frisa a alguna Sociedad del Grupo Frisa, deberán notificar al Fiduciario de dicha transmisión y el adquirente deberá proporcionar al Fiduciario aquella documentación e información de identificación de dicho adquirente que sea requerida en términos de la Ley Aplicable. Para efectos de claridad, las Partes reconocen que el Certificado Frisa no constituirá un título de crédito.

Los Fideicomitentes reconocen y aceptan que sus derechos a recibir cualquier Cobranza Disponible de la Serie de cualquier Serie, en su caso, podrán variar respecto de cualquier Serie en Circulación y se establecerá en los términos de los Documentos de la Operación correspondientes a dicha Serie de Valores.

DÉCIMA QUINTA. Destino de los Recursos.

Salvo que se prevenga algo distinto en cualquier Documento de la Operación respecto de una Serie de Valores, los recursos obtenidos de la venta de los Valores de cada Serie serán recibidos por el Fiduciario a través de la Cuenta Concentradora de la Serie respectiva y serán utilizados, conforme a las instrucciones del Fideicomitente Inicial:

(a) en primer lugar, para liquidar o reembolsar los Gastos de Emisión correspondientes a la Emisión;



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten mark or signature, possibly the name "Roberto", written in black ink.

(b) una vez pagados o reembolsados los Gastos de Emisión de la Emisión respectiva para fundear, en los términos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, cualesquiera Cuentas del Fideicomiso y/o para realizar, en los términos de los Documentos de la Operación respectivos, cualquier otro pago establecido en los mismos; y

(c) una vez aplicados conforme al inciso (a) y (b) anteriores, para pagar a los Fideicomitentes la contraprestación aplicable por la cesión y transmisión de los Activos al Fiduciario, en su caso, en los términos descritos en el Anexo de Términos y Condiciones correspondiente y el Contrato de Cesión respectivo.

DÉCIMA SEXTA. Gastos de Emisión.

Cualesquier Gastos de Emisión serán pagados por el Fiduciario con cargo a los recursos de la Emisión respectiva y, en la medida que hayan sido adelantados por cualquier Persona, reembolsados por el Fiduciario a dichas Personas según lo instruya el Administrador, en términos de la Cláusula anterior.

DÉCIMA SÉPTIMA. Cuentas del Fideicomiso.

(a) El Fiduciario establecerá y mantendrá, en nombre del Fideicomiso:

(i) una cuenta denominada "Cuenta de Cobranza" por cada Centro Comercial respecto del cual existan Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos se aporten al Patrimonio del Fideicomiso;

(ii) una cuenta denominada "Cuenta Concentradora" por cada Serie de Valores;

(iii) una cuenta denominada "Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso"; y

(iv) una cuenta denominada "Cuenta de Pago" por cada Serie de Valores.

Además de las cuentas descritas en el párrafo anterior, el Fiduciario establecerá y mantendrá, en nombre del Fideicomiso aquellas otras cuentas adicionales según sea instruido por el Administrador y de conformidad con lo que se establezca en cualquier Anexo de Términos y Condiciones o cualquier otro Documento de la Operación.

(b) El Fiduciario, mediante previa solicitud por escrito del Administrador, proporcionará al Administrador acceso a toda la información relacionada con cualesquiera Cuentas del Fideicomiso, con la periodicidad que el Administrador requiera, mediante el sistema electrónico que determine el Fiduciario, según sea necesario para que el Administrador cumpla con sus obligaciones conforme a este Contrato, el Contrato de Administración y cualquier otro Documento de la Operación. El Fiduciario deberá de



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

implementar dicho acceso a más tardar el décimo Día Hábil de la fecha en la que las Cuentas del Fideicomiso sean abiertas.

Adicionalmente, el Fiduciario informará a los Representantes Comunes, a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a aquel en que se aperture una Cuenta del Fideicomiso, de los datos de todas las Cuentas del Fideicomiso descritas en el inciso (a) anterior y de las Cuentas de las Series correspondientes a la Serie respecto de la cual actúen como representante común (incluyendo números de cuenta, Instituciones Calificadas donde se mantengan, entre otros).

(c) Las Cuentas del Fideicomiso serán inicialmente abiertas en CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, salvo por las Cuentas de Cobranza, que serán inicialmente abiertas en BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer. Sin embargo, cualesquiera de dichas Cuentas del Fideicomiso podrán ser reubicadas a cualquier otra Institución Calificada a solicitud del Administrador. Si en cualquier momento, la institución que tenga las Cuentas del Fideicomiso deja de ser una Institución Calificada, el Administrador se lo notificará al Fiduciario por escrito, y el Fiduciario tan pronto como sea posible, pero a más tardar dentro de los 45 Días Hábiles siguientes a que fue notificada deberá establecer nuevas Cuentas del Fideicomiso que cumplan con las condiciones especificadas anteriormente en una Institución Calificada, y transferirá cualquier efectivo o inversiones a dichas nuevas Cuentas del Fideicomiso.

(d) Las Cuentas del Fideicomiso podrán estar denominadas en Pesos y/o Dólares. El Administrador, en la medida que determine que es necesario recibir recursos o realizar pagos en cualquier moneda distinta a Pesos o Dólares, podrá instruir al Fiduciario a abrir Cuentas del Fideicomiso en cualquier moneda distinta a Pesos o Dólares, en el entendido que el funcionamiento de dichas Cuentas del Fideicomiso será el mismo que corresponda al objetivo de la Cuenta del Fideicomiso respectivo en los términos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario a realizar operaciones cambiarias a efecto de adquirir cualquier divisa necesaria para cumplir con los fines del presente Fideicomiso, incluyendo para realizar pagos de conformidad con los términos del presente Contrato. Cualquier instrucción al Fiduciario respecto de dichas operaciones cambiarias deberá de especificar la o las contrapartes con las que deban realizarse las mismas y los tipos de cambio respectivos, liberándose al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de dichas operaciones.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso estarán bajo la titularidad y control exclusivo del Fiduciario, en el entendido que el Administrador tendrá el derecho a realizar depósitos y a instruir al Fiduciario a realizar retiros de u otras transacciones respecto de dichas Cuentas del Fideicomiso exclusivamente bajo los supuestos establecidos en el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

A large, handwritten scribble or signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, extending from the right side of the page.

Salvo que se establezca expresamente lo contrario en este Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario reconoce que no tendrá derecho a compensar en contra de, y no tendrá derecho a de cualquier forma deducir de, cualesquiera recursos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso, cualquier cantidad que se le adeude conforme al Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación.

(f) El Fiduciario podrá, en la medida que sus sistemas le permitan, mantener las Cuentas del Fideicomiso con base en registros electrónicos, en cuyo caso no tendrá que abrir y mantener abiertas cuentas bancarias o de inversión respecto de cada Cuenta del Fideicomiso.

(g) El Fideicomitente Inicial se obliga a depositar y mantener en cada Cuenta del Fideicomiso los saldos mínimos requerido por la institución bancaria ante la que se abran las Cuentas del Fideicomiso, en el entendido que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en caso de bloqueo o cancelación de alguna Cuenta del Fideicomiso por la falta de dicho saldo.

(h) Las Partes en este acto reconocen, que por lo que respecta al cálculo y determinación de cada uno de los montos a constituir las cuentas y los fondos del Fideicomiso, serán instruidas al Fiduciario de conformidad con el presente Contrato y los Documentos de la Operación, y que para dichos efectos, el Fiduciario no hará funciones de agente de cálculo bajo el presente Contrato.

DÉCIMA OCTAVA. Inversión de Fondos.

Las cantidades que se mantengan en depósito en las Cuentas del Fideicomiso deberán, por instrucción del Administrador, ser invertidas por el Fiduciario en las Inversiones Permitidas elegidas por el Administrador.

Cualesquiera instrucciones del Administrador entregadas al Fiduciario en términos del presente inciso deberán señalar expresamente (i) el monto de los recursos a ser invertidos, (ii) los instrumentos correspondientes a las Inversiones Permitidas (indicando el nombre del emisor y su calificación), (iii) los plazos máximos de inversión, y (iv) la o las contrapartes con quienes el Fiduciario deba realizar tales inversiones, en el entendido que salvo instrucción expresa en contrario, el Fiduciario podrá realizar cualquier inversión con la propia área de tesorería de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, sujeto a las reglas previstas en el presente Contrato.

En caso de que el Fiduciario reciba fondos y no reciba instrucciones específicas por parte del Administrador respecto a cómo invertirlos a más a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) o los fondos a invertir no sean los mínimos necesarios para realizar la inversión, el Fiduciario deberá invertir dichos fondos en depósitos a la vista de conformidad con el inciso (c) del término "Inversiones Permitidas", a más tardar el Día Hábil siguiente al que los reciba, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación. En caso de que el Fiduciario realice dicho



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

depósito a la vista con el propio Fiduciario, los rendimientos recibidos por dicho depósito deberán devengar la tasa más alta que el Fiduciario pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el mencionado depósito, en el entendido que cualquier depósito además deberá ajustarse a los términos y condiciones establecidos por las prácticas institucionales de inversión del Fiduciario.

Para los efectos de las inversiones a que se refiere el párrafo anterior, el Fiduciario se sujetará en todo caso a las disposiciones legales o administrativas que regulen las inversiones de recursos materia del Fideicomiso. Asimismo, la compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento.

El Fiduciario mantendrá la posesión de los títulos de crédito o valores, si hubiere, que evidencien dichas Inversiones Permitidas y votará y ejercerá cualesquiera derechos derivados de dichos títulos de crédito o valores, en su caso, conforme a las instrucciones del Administrador. Los fondos invertidos en cada una de las Cuentas de Cobranza deberán ser invertidos en Inversiones Permitidas con vencimiento o disponibilidad diaria y aquellos invertidos en las demás Cuentas del Fideicomiso deberán ser invertidos en Inversiones Permitidas que tengan una fecha de vencimiento anterior a la fecha de Distribución inmediata posterior a efecto de que todos los fondos estén disponibles a la apertura de operaciones en dicha fecha de Distribución para su aplicación conforme a este Contrato y los demás Documentos de la Operación. Las Inversiones Permitidas podrán ser liquidadas antes de su fecha de vencimiento, ya sea porque (i) dicha liquidación no resultará en una pérdida de todo o parte de la porción principal de dicha Inversión Permitida, o (ii) antes del vencimiento de dicha Inversión Permitida, ocurra un incumplimiento en el pago de principal, intereses o cualquier otra cantidad respecto de dicha Inversión Permitida, según lo determine e instruya el Administrador al Fiduciario.

Salvo que se especifique lo contrario respecto de cualquier Serie de Valores, en cada Fecha de Distribución, todos los intereses y rendimientos (netos de pérdidas y gastos de inversión) generados por las cantidades depositadas en (i) las Cuentas Concentradoras serán consideradas como parte de la Cobranza Disponible de la Serie respectiva en relación con el Periodo Mensual respectivo, y (ii) las demás Cuentas del Fideicomiso se mantendrán depositadas en dichas Cuentas del Fideicomiso para ser aplicadas en los términos del presente Contrato y demás Documentos de la Operación.

En ningún caso el Fiduciario será responsable por la selección de las inversiones o por las pérdidas en inversiones incurridas conforme a estas. El Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna respecto de las pérdidas incurridas como resultado de la liquidación de cualquier inversión antes de su vencimiento o por la falta de la parte que dirige dicha inversión en entregar instrucciones por escrito respecto de la inversión de manera oportuna.

El Fiduciario no podrá invertir el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por cualquiera de las afiliadas, subsidiarias o controladoras de cualquiera de los Fideicomitentes.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

En tanto cualquiera de las cuentas mencionadas en el inciso (a) de la Cláusula Décima Séptima anterior se mantengan en CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, se atenderá lo siguiente:

(a) el Fiduciario podrá realizar operaciones en los términos de este Contrato con CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, actuando por su propia cuenta;

(b) el Fideicomitente Inicial y los demás Fideicomitentes en este acto (y mediante su adhesión al presente Contrato) aprueban expresamente que se lleven a cabo las operaciones antes citadas siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas;

(c) los derechos y obligaciones de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, actuando como Fiduciario y por cuenta propia no se extinguirán por confusión;

(d) cualquier departamento o área de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, que actúe por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas; y

(e) en ningún supuesto el Fiduciario invertirá recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores emitidos directamente o garantizados por los Fideicomitentes o el Fiduciario o cualquiera de sus afiliadas, subsidiarias o controladoras.

El Fiduciario podrá llevar a cabo los actos y celebrar los contratos necesarios que para efectuar las inversiones descritas anteriormente, conforme a lo establecido en esta Cláusula.

DÉCIMA NOVENA. Aplicación de Cobranza Disponible de la Serie.

Para cada Fecha de Distribución, el Administrador instruirá por escrito al Fiduciario, conforme y en los términos del Reporte Mensual, a aplicar y el Fiduciario, actuando conforme a dichas instrucciones, aplicará en la Fecha de Distribución correspondiente, según sea aplicable, en la medida que hayan fondos disponibles, la Cobranza Disponible de la Serie de cada Serie de Valores que mantenga en cada Cuenta Concentradora de la Serie como sigue:

(a) en primer lugar, para transferir a la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso, una cantidad equivalente al producto de (i) el Porcentaje de Asignación de dicha Serie, y (ii) la cantidad necesaria para cubrir en su totalidad, la Deficiencia de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso que corresponda a la Serie con base en su Porcentaje de Asignación, en su caso; y

(b) en segundo lugar, una vez aplicada conforme al inciso (a) anterior, cualquier Cobranza Disponible de la Serie remanente será transferida por el Fiduciario a



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, handwritten scribble or signature in black ink, consisting of several sweeping, overlapping lines that partially overlap the text "79435".

la Cuenta de Pago de la Serie para ser aplicada por el Fiduciario conforme a los términos del Anexo de Términos y Condiciones de la Serie correspondiente.

VIGÉSIMA. Asignación de Cobranza Disponible de la Serie conforme a Anexo de Términos y Condiciones de la Serie.

El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador recibidas en el Reporte Mensual, en cada Fecha de Distribución, una vez aplicada la Cobranza Disponible de la Serie de cada Serie en los términos de la Cláusula Décima Novena anterior, deberá aplicar dicha Cobranza Disponible de la Serie que mantenga en la Cuenta de Pago de la Serie conforme a los términos y condiciones establecidos en el Anexo de Términos y Condiciones correspondiente.

VIGÉSIMA PRIMERA. Cuentas de Cobranza.

(a) Cada una de las Cuentas de Cobranza recibirá, de los Arrendatarios, del Administrador, del Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario respectivo, en su caso, o de cualquier otra Persona, la Cobranza de los Activos correspondientes. En adición a dicha Cobranza, el Fiduciario podrá recibir a través de las Cuentas de Cobranza, cualesquiera otras cantidades que se prevea sean depositadas en las Cuentas de Cobranza conforme al presente Contrato y cualquier Documento de la Operación.

(b) En cualquier fecha, el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común correspondiente, a que retire de las Cuentas de Cobranza y entregue al Administrador o a cualquier Persona designada por el Administrador, (i) cualquier Cantidad Excluida correspondiente a los Activos respectivos, en el entendido que el IVA de los Arrendamientos y las cantidades pagaderas por los Arrendatarios y que correspondan a cuotas de mantenimiento respecto de los Locales Comerciales deberán entregarse en cualquier caso a los Fideicomitentes; (ii) cualquier cantidad que no constituya Cobranza de los Activos respectivos incluyendo (1) cantidades que los Fideicomitentes deban devolver a los Arrendatarios al amparo de los Contratos de Arrendamiento, (2) indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros en exceso del Precio de Readquisición respectivo, y (3) en su caso, Recursos por Ejecución del Fideicomiso Inmobiliario de la Serie en exceso del Precio de Readquisición respectivo, y (iii) cualquier cantidad depositada involuntariamente en dicha cuenta que no debió haber sido depositada en la misma y que fue depositada en dichas Cuentas de Cobranza por error.

Cualquier instrucción entregada por el Administrador en los términos del párrafo anterior deberá de especificar, respecto de cualquier cantidad que deba ser retirada de la Cuenta de Cobranza respectiva, el concepto (entre aquellos enumerados en el párrafo anterior) con base al cual debe retirarse y, una descripción de la razón por la cual dicha cantidad fue depositada en la Cuenta de Cobranza.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten mark or signature, possibly a number '2' or a similar symbol, written in black ink.

(c) El Fiduciario deberá, cada Día Hábil, transferir a cada Cuenta Concentradora de la Serie la Cobranza que haya sido depositada en cada una de las Cuentas de Cobranza de la Serie respectivas el segundo Día Hábil inmediato anterior.

(d) Las cantidades que se mantengan en depósito en las Cuentas de Cobranza se invertirán en Inversiones Permitidas conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Octava anterior.

(e) Al ser pagados en su totalidad los Valores de la Serie respectiva, cualesquiera cantidades que se mantengan en depósito en las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente serán revertidas a los Fideicomitentes conforme a las instrucciones del Fideicomitente Inicial en los términos de la Cláusula Cuadragésima Quinta siguiente, y el Fiduciario deberá cancelar dichas Cuentas de Cobranza de la Serie.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Cuentas Concentradoras.

(a) Cada Cuenta Concentradora de la Serie recibirá (i) la Cobranza de la Serie que se mantenga en las Cuentas de Cobranza de la Serie en los términos de la Cláusula Vigésima Primera anterior, (ii) los recursos provenientes de cualquier Apoyo de Crédito contratado respecto de dicha Serie, y (iii) los recursos derivados de la colocación de los Valores.

(b) Sin perjuicio de la posibilidad de retirar cantidades de las Cuentas de Cobranza en los términos del inciso (b) de la Cláusula Vigésima Primera anterior, en cualquier fecha, el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario, a que retire de cualquier Cuenta Concentradora de la Serie y entregue al Administrador o a cualquier Persona designada por el Administrador cualquier cantidad descrita en el inciso (b) de la Cláusula Vigésima Primera anterior que no haya sido retirada de las Cuentas de Cobranza de la Serie previo a su depósito en la Cuenta Concentradora de la Serie correspondiente, en el entendido que dicha instrucción deberá de contener la misma información que se establece en el inciso (b) de la Cláusula Vigésima Primera anterior.

(c) En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario aplicará la Cobranza de la Serie de cada Serie recibida en el Periodo Mensual inmediato anterior (la "Cobranza Disponible de la Serie") que se mantenga en cada Cuenta Concentradora de la Serie, en los términos de la Cláusulas Décima Novena y Vigésima anterior, en el entendido que no constituirá Cobranza Disponible de la Serie de cualquier Serie aquellas cantidades que tuviesen que retirarse y se retiren de las Cuentas de Cobranza de la Serie o de la Cuenta Concentradora de la Serie conforme al inciso (b) de la Cláusula Vigésima Primera anterior o al inciso (b) de esta Cláusula.

(d) Las cantidades que se mantengan en depósito en las Cuentas Concentradoras se invertirán en Inversiones Permitidas conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Octava anterior.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten mark or signature, possibly a stylized number '2' or a signature, written in black ink.

(c) Al ser pagados en su totalidad los Valores de la Serie respectiva, cualesquiera cantidades que se mantengan en depósito en la Cuenta Concentradora de la Serie correspondiente serán revertidas a los Fideicomitentes conforme a las instrucciones del Fideicomitente Inicial en los términos de la Cláusula Cuadragésima Quinta siguiente, y el Fiduciario deberá cancelar dicha Cuenta Concentradora de la Serie.

VIGÉSIMA TERCERA. Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso.

(a) La Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso recibirá (i) en el caso que así se prevea en los términos de cualquier Anexo de Términos y Condiciones, en la Fecha de Cierre respectiva y con cargo a los recursos obtenidos de la venta de los Valores en los términos de la Cláusula Décima Quinta anterior, aquellas cantidades que en su caso se establezcan en dicho Anexo de Términos y Condiciones, y (ii) en cada Fecha de Distribución, con cargo a la Cobranza Disponible de la Serie de las Series de Valores en Circulación, en los términos de la Cláusula Décima Novena anterior, cualquier Deficiencia de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso. En adición a las cantidades descritas con anterioridad, el Fiduciario podrá recibir a través de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso, cualesquiera otras cantidades que se prevea sean depositadas en la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso conforme al presente Contrato y cualquier Documento de la Operación.

En el caso que, en cualquier momento cambie el monto necesario para pagar todos los Gastos de la Operación del Fideicomiso por el mes calendario inmediato siguiente a la fecha respectiva, el Administrador deberá notificar al Fiduciario del cambio respectivo para efectos del cálculo del Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso. Dicha notificación deberá incluirse en el Reporte Mensual.

(b) El Fiduciario aplicará cualquier cantidad que se mantenga en depósito en la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Administrador, para pagar los Gastos de la Operación del Fideicomiso a cualesquiera Personas que tengan derecho a recibir dichas cantidades.

(c) Las cantidades que se mantengan en depósito en la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso se invertirán en Inversiones Permitidas conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Octava anterior.

(d) En el caso que en cualquier Fecha de Distribución se mantengan en depósito en la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso cantidades en exceso del Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso para dicha Fecha de Distribución, una cantidad equivalente al producto del Porcentaje de Asignación de dicha Serie, y dicho exceso será transferido a cada una de la Cuentas Concentradoras de la Serie de cada Serie según corresponda y se considerará "Cobranza de la Serie" de dichas Series correspondiente al Periodo Mensual en el que suceda dicha Fecha de Distribución para todos los efectos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

(e) Al darse por terminado el presente Fideicomiso, cualesquiera cantidades que se mantengan en depósito en la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso serán revertidas a los Fideicomitentes conforme a las instrucciones del Fideicomitente Inicial en los términos de la Cláusula Cuadragésima Quinta siguiente, y el Fiduciario deberá cancelar dicha Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso.

VIGÉSIMA CUARTA. Cuentas de Pago.

(a) Cada Cuenta de Pago de la Serie recibirá (i) en cada Fecha de Distribución, aquellos recursos que formen parte de la Cobranza Disponible de la Serie correspondiente a dicha Serie en los términos de la Cláusula Décima Novena anterior, y (ii) aquellas otras cantidades que se especifiquen en el Anexo de Términos y Condiciones de la Serie respectiva en aquellas fechas y montos descritos en el mismo.

(b) En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario aplicará los recursos que se mantengan en cada Cuenta de Pago de la Serie en los términos descritos en el Anexo de Términos y Condiciones respectivo.

(c) Las cantidades que se mantengan en depósito en cada Cuenta de Pago de la Serie podrán invertirse en Inversiones Permitidas o podrán mantenerse en dichas cuentas hasta su aplicación, en los términos descritos en el Anexo de Términos y Condiciones respectivo.

(d) Al ser pagados en su totalidad los Valores de la Serie respectiva, cualesquiera cantidades que se mantengan en depósito en la Cuenta de Pago de la Serie correspondiente serán revertidas a los Fideicomitentes conforme a las instrucciones del Fideicomitente Inicial en los términos de la Cláusula Cuadragésima Quinta siguiente, y el Fiduciario deberá cancelar dicha Cuenta de Pago de la Serie.

VIGÉSIMA QUINTA. Reporte Mensual.

(a) Todas las instrucciones para efectuar retiros y aplicar recursos en los términos de las Cláusulas Décima Novena y Vigésima anteriores y los demás Documentos de la Operación aplicables a cualquier Serie de Valores estarán basadas en el Reporte Mensual entregado por el Administrador al Fiduciario y a los Representantes Comunes conforme al Contrato de Administración con al menos 15 Días Hábilés de anticipación a cada Fecha de Distribución.

(b) Con independencia de la revisión que pueda llevar a cabo el Fiduciario y las observaciones que este pueda efectuar al mismo, cada Representante Común revisará la información, las cantidades y los cálculos de las cantidades contenidas en dicho Reporte Mensual que le sea entregado en los términos del inciso (a) anterior respecto de los Valores que le correspondan. Para dichos efectos, cualquier Representante Común podrá solicitar al Administrador, al Administrador de los Locales Comerciales y al Fiduciario, quienes estarán obligados a entregar al mismo a la brevedad, y siempre y cuando cuenten con dicha información o documentación, toda aquella información o



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

documentación (incluyendo cálculos realizados por el Administrador respecto del contenido del Reporte Mensual) que cada Representante Común solicite para validar el Reporte Mensual. El Representante Común de que se trate, en su caso, comunicará al Administrador y al Fiduciario por escrito cualquier inconformidad con respecto al contenido del Reporte Mensual respecto de su Serie de Valores a más tardar al quinto Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que el Administrador le haya entregado el Reporte Mensual correspondiente; en el entendido que, si transcurre dicho plazo sin recibir inconformidad alguna, se entenderá que no existen inconformidades al mismo. Asimismo, una vez revisada cualquier inconformidad de cualquier Representante Común, el Administrador y los Representantes Comunes que hayan entregado inconformidades, cooperarán a efecto de corregirlo, o bien complementarlo, y el Administrador deberá, en dicho caso, entregar al Fiduciario y a los Representantes Comunes la versión corregida y definitiva del Reporte Mensual por lo menos 5 Días Hábiles antes de la Fecha de Distribución o aquel plazo que sea mayor conforme a la Ley Aplicable. En el caso que el Administrador no reciba inconformidades a la versión corregida del Reporte Mensual dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a su entrega, se entenderá que no existen inconformidades al mismo y dicho Reporte Mensual se considerará definitivo, en el entendido que si llegaren a entregarse inconformidades el Administrador y los Representantes Comunes cooperarán a efecto de corregirlo, o bien complementarlo y entregar el Reporte Mensual definitivo al Fiduciario a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha de Distribución. El Fiduciario se podrá basar en el Reporte Mensual para realizar los pagos o transferencias previstas en este Contrato y los demás Documentos de la Operación, sin incurrir en responsabilidad por cualquier error u omisión en el mismo. El Reporte Mensual deberá contener, además de la información antes descrita, aquella información establecida en el Contrato de Administración, así como cualquier otra información cuantitativa o cualitativa que sea requerida por los Representantes Comunes a efecto de que estos puedan validar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Operación de la Serie correspondiente.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, las Partes reconocen que el Fiduciario no será responsable del cálculo, determinación y aplicación de cada uno de los montos a distribuir en las Cuentas del Fideicomiso conforme al Reporte Mensual.

VIGÉSIMA SEXTA. Amortización Voluntaria de las Series de Valores.

(a) El Fideicomitente Inicial tendrá el derecho de instruir al Fiduciario a amortizar cada Serie de Valores emitidos al amparo del presente Contrato en el caso de que el Saldo de los Valores respectivos se reduzca a un nivel menor al nivel señalado en los Documentos de la Operación correspondientes a dichos Valores.

(b) Adicionalmente a lo establecido en el inciso (a) anterior, los Valores de cada Serie podrán prever supuestos de pago anticipado opcional total o parcial en los términos establecidos en los Documentos de la Operación correspondientes. En su caso, los Documentos de la Operación de una Serie de Valores podrán prever el pago de Comisiones de Prepago:



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

(c) Ante el pago anticipado total de los Valores de cada Serie, los Fideicomitentes tendrán el derecho, conforme a las instrucciones que el Fideicomitente Inicial entregue al Fiduciario, a readquirir los Activos de la Serie respectivos y los demás elementos integrantes del Fondo de la Serie correspondiente conforme a lo previsto en la Cláusula Cuadragésima Quinta siguiente.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Eventos de Retención de las Series.

(a) Los Anexos de Términos y Condiciones correspondientes a cada Serie podrán contemplar la existencia de Eventos de Retención aplicables a la Serie de que se trate. De ocurrir un Evento de Retención respecto de una Serie, salvo que lo contrario se establezca en los Anexos de Términos y Condiciones de las demás Series, no ocurrirá un Evento de Retención respecto de las demás Series en Circulación.

(b) Los Anexos de Términos y Condiciones correspondientes a cada Serie establecerán los términos conforme a los cuales los Eventos de Retención podrán subsanarse, en su caso, y las consecuencias de que ocurran dichos Eventos de Retención.

VIGÉSIMA OCTAVA. Eventos de Amortización Anticipada.

(a) Los Anexos de Términos y Condiciones correspondientes a cada Serie podrán contemplar la existencia de Eventos de Amortización Anticipada, ya sean parciales o subsanables, o totales o definitivos aplicables a la Serie de que se trate. De ocurrir un Evento de Amortización Anticipada respecto de una Serie, no ocurrirá un Evento de Amortización Anticipada respecto de las demás Series en Circulación.

(b) Los Anexos de Términos y Condiciones correspondientes a cada Serie establecerán los términos conforme a los cuales los Eventos de Amortización Anticipada Parcial podrán subsanarse, en su caso, y las consecuencias de que ocurran dichos Eventos de Amortización Anticipada Parcial o Eventos de Amortización Anticipada Total.

VIGÉSIMA NOVENA. Recursos.

En el caso de que haya ocurrido y no se subsane en los términos acordados en los Documentos de la Operación aplicables a la Serie de que se trate, en su caso, un Evento de Retención o un Evento de Amortización Anticipada, el Fiduciario podrá comenzar, ya sea directamente o a través del Administrador, cualesquiera Procedimientos que tenga a su disposición contra cualquier Persona (incluyendo los Arrendatarios) para la cobranza de todas las cantidades entonces pagaderas al amparo de los Activos de la Serie o conforme a este Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación aplicable a la Serie de que se trate, ejecutar cualquier sentencia obtenida, y cobrar las cantidades determinadas en dicha sentencia como debidas sin perjuicio de las facultades y obligaciones relativas a la administración y cobranza de los Activos de la Serie del Administrador al amparo del presente Contrato y del Contrato de Administración. El Fiduciario podrá realizar, ya sea directamente o a través del Administrador o de las Personas que el Fiduciario designe, cualquier otro acto que sea apropiado para proteger y



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

ejecutar los derechos y recursos del Fiduciario y los Tenedores de los Valores de la Series.

TRIGÉSIMA. Facultades del Fiduciario.

El Fiduciario tendrá todas las facultades que sean necesarias para cumplir con los fines del presente Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, las facultades y obligaciones a que se refiere el artículo 391 de la LGTOC, así como la de suscribir títulos de crédito conforme al artículo 9 del mismo ordenamiento, y la de otorgar poderes generales o especiales para la realización de los fines del mismo, previa instrucción por escrito del Administrador o la Mayoría de los Representantes Comunes, según sea el caso; en el entendido que deberá actuar en todo momento de conformidad con los términos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación y de conformidad con las instrucciones de quien, de acuerdo con los términos de este Contrato y de cualquier otro Documento de la Operación, esté autorizado para dichos efectos y como un buen padre de familia.

El Fiduciario deberá verificar que la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y/o por cualquier tercero, respecto a los reportes que deba presentar en términos del presente Fideicomiso o los demás Documentos de la Operación se encuentre acorde con los flujos de efectivo que generen las Cuentas del Fideicomiso.

En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones de este Contrato o por los demás Documentos de la Operación, el Fiduciario podrá actuar conforme a las instrucciones de la Persona que esté facultada para dichos propósitos en el presente Contrato o los demás Documentos de la Operación o, en el caso que no se prevea quien puede notificar al Fiduciario, de la Persona Autorizada (sin perjuicio de que informe de esta circunstancia a las demás Partes y a los Representantes Comunes), las cuales deberán estar acompañadas por Confirmaciones de las Agencias Calificadoras respecto de todas las Series en Circulación o, en caso de no contar con dichas Confirmaciones de las Agencias Calificadoras, dichas instrucciones deben darse por los Fideicomitentes y todos los Representantes Comunes. El Fiduciario podrá basarse en una notificación por escrito que reciba de cualquier Persona Autorizada respecto de si ha ocurrido o no un Evento de Amortización Anticipada o si el mismo continúa vigente, en su caso, conforme a cualquier Serie de Valores o los demás Documentos de la Operación y no está obligado a verificar si en efecto ha ocurrido cualquiera de dichos eventos, debiendo notificar a las demás Partes y a los Representantes Comunes de esta circunstancia.

TRIGÉSIMA PRIMERA. Límites en Responsabilidad.

(a) El Fiduciario no será responsable y no asume ninguna obligación o responsabilidad excepto por (i) la responsabilidad que resulte de las disposiciones previstas en el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, (ii) la responsabilidad que resulte de las disposiciones de las Leyes Aplicables, (iii) la responsabilidad que resulte del incumplimiento del Fiduciario conforme al presente



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, located to the right of the act number.

Contrato o conforme a cualquier otro Documento de la Operación y (iv) la responsabilidad que resulte de su dolo, negligencia o mala fe, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria. El Fiduciario no será responsable de:

(i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del presente Contrato, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los fines del presente Contrato o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de quien, conforme al presente Contrato o los demás Documentos de la Operación, esté autorizado para dar dichas instrucciones;

(ii) actos u omisiones de las demás partes del presente Contrato o los demás Documentos de la Operación, o de cualquier otra Persona que puedan impedir o dificultar el cumplimiento de los fines del presente Contrato o cualquier Documento de la Operación, estando obligada a hacer del conocimiento del Fideicomitente Inicial, del Administrador y de los Representantes Comunes el acontecimiento de tal naturaleza que se hubiese presentado, terminando, salvo por aquellas otras obligaciones expresamente contenidas en los Documentos de la Operación, su responsabilidad;

(iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago resultado de la insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso; o

(iv) cualquier declaración hecha en el presente Contrato o cualquier Documento de la Operación por las demás partes de los mismos.

(b) Salvo que se disponga lo contrario en el presente Contrato o en los demás Documentos de la Operación, el Fiduciario no estará obligado a confirmar o verificar la autenticidad de cualquier notificación, reporte o certificado que deba ser entregado conforme al presente o cualquier otro Documento de la Operación.

(c) Salvo que se disponga lo contrario en el presente Contrato o en los demás Documentos de la Operación o salvo lo previsto en las Leyes Aplicables, el Fiduciario únicamente responderá de los actos que realice en cumplimiento del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

(d) El Fiduciario quedará relevado de cualquier responsabilidad por la realización de actos en cumplimiento de las instrucciones por escrito o medios electrónicos que reciba de aquella Persona que esté facultada para otorgarlas de conformidad con el presente Contrato o, en su defecto, de las Personas Autorizadas, pero no estará obligado a cumplir dichas instrucciones si éstas van en contra de la naturaleza jurídica o de los fines del Fideicomiso.

(e) De conformidad con lo dispuesto en el numeral 5.2 de la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, el Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

A large, handwritten scribble or signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, extending from the right side of the page towards the center.

cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en el presente Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

(f) Las Partes explícitamente reconocen que el Fiduciario celebra este Contrato únicamente como el Fiduciario del Fideicomiso en cumplimiento de los fines del mismo y que, como tal no será responsable de cumplir sus obligaciones con sus propios activos o recursos sino únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste baste y alcance; que todas las declaraciones, compromisos y convenios del presente Contrato realizados por parte del Fiduciario no tienen la intención de ser declaraciones, compromisos y convenios personales de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple. El Fiduciario actuará de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato previas instrucciones de las Personas autorizadas en el mismo, por lo que todos los derechos, obligaciones y actividades que deba de ejercitar incluyendo, sin limitar, transferencia de activos o de recursos líquidos, las llevará a cabo previas instrucciones de las Personas autorizadas en el mismo. El Fiduciario no será responsable por la autenticidad, certeza ni veracidad de la documentación o información que en su caso reciba de conformidad con el presente Contrato ni estará obligado a revisar la autenticidad, certeza y veracidad de la misma. Asimismo, el Fiduciario podrá depender de la revisión realizada por los asesores legales y financieros contratados para dichos efectos por las Personas autorizadas del Fideicomiso.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(a) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento conforme a los términos del presente Contrato o conforme a cualquier otro Documento de la Operación o si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza en relación con el presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Fideicomitente Inicial, al Administrador y a todos los Representantes Comunes de dicho evento o de la recepción de dicha notificación, dentro del Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente.

(b) Para efectos de lo descrito en el inciso (a) anterior, el Fiduciario, otorgará los poderes generales o especiales conforme a los términos o condiciones que establezca la Persona Autorizada y a favor de la Persona o Personas designadas por escrito por la Persona Autorizada que resulte aplicable, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario, a efecto de que dichas Personas estén facultadas para defender el Patrimonio del Fideicomiso. Si la Persona Autorizada, según sea aplicable, no designa a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso, a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a la recepción de la notificación descrita en el inciso (a) anterior, el Fiduciario notificará dicha circunstancia al Fideicomitente Inicial, al Administrador y a todos los Representantes Comunes, y, en el caso que dicha falta de designación, sea probable que resulte en un Efecto Adverso Significativo del Fideicomiso y/o en caso de emergencia cuya falta de atención inmediata pudiese tener un Efecto Adverso Significativo del Fideicomiso o que, en la opinión del Fiduciario, de otra forma comprometa el Patrimonio



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

del Fideicomiso, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de dolo, negligencia o mala fe, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria, otorgará los poderes que se requieran a la Persona o Personas que el Fiduciario, a su sola discreción considere conveniente y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso. Todos los gastos y costos que resulten de dicha reclamación o defensa serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso en concepto de Gastos de la Operación del Fideicomiso, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario excepto que el Fiduciario actúe con dolo, negligencia o mala fe, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria. Asimismo, en caso de no existir recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno conforme a este inciso (b).

Los poderes que el Representante Común de la Serie correspondiente, o la Mayoría de los Representantes Comunes, según sea el caso, instruya al Fiduciario para que otorgue en términos de la presente Cláusula podrán ser, según lo considere apropiado él o los Representantes Comunes, otorgados con la previa aprobación de las respectivas asamblea de Tenedores, considerando, según sea el caso, que sea posible contar con dicha aprobación previa sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso en el caso que un Representante Común no considere dicha aprobación necesaria o no la obtenga, en cuyo caso, dichos poderes se otorgarán a discreción del Representante Común de la Serie correspondiente, o de los Representantes Comunes (sin que estos últimos incurran en responsabilidad por este motivo salvo que exista dolo, negligencia o mala fe, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria).

(c) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados designados por el Fiduciario conforme a los términos de la presente Cláusula o por el pago de sus honorarios o gastos, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(d) En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos razonables y documentados serán, en la medida que no sean pagados por los Fideicomitentes, pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en concepto de Gastos de la Operación del Fideicomiso, excepto en caso de dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(e) Salvo por los costos y gastos que resulten del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en cualquier gasto con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo documentado que esté obligado a hacer en consecución de los fines del Fideicomiso



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

serán, en la medida en que no sean pagados por cualquier Persona que haya asumido la obligación de pagarlos, pagados con el Patrimonio del Fideicomiso en concepto de Gastos de la Operación del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos, excepto en los casos en que sea resultado del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(f) Las Partes notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere razonablemente considerarse que afecta de manera adversa y significativa el Patrimonio del Fideicomiso o al Fiduciario conforme al presente Contrato, a más tardar en el quinto Día Hábil siguiente a que hubieran obtenido conocimiento de dicha circunstancia.

TRIGÉSIMA TERCERA. Obligaciones de Reportar; Auditorías.

(a) El Fiduciario entregará al Administrador, con copia a cada uno de los Representantes Comunes, en o antes del décimo quinto Día Hábil anterior a cada Fecha de Distribución, un estado de cuenta que refleje todos los movimientos hechos en cada una de las Cuentas del Fideicomiso durante el Periodo Mensual anterior, en el formato y con el contenido que el Fiduciario determine conforme a sus políticas institucionales, el cual deberá incluir por lo menos, (i) el saldo de cada una de las Cuentas del Fideicomiso al comienzo de cada Periodo Mensual, (ii) el saldo de cada una de las Cuentas del Fideicomiso al final de cada Periodo Mensual, (iii) las fechas y cantidades de los depósitos hechos en cada una de las Cuentas del Fideicomiso durante cada Periodo Mensual, (iv) las fechas y cantidades de las transferencias o pagos realizadas con cargo a cada una de las Cuentas del Fideicomiso durante cada Periodo Mensual, y (v) el interés devengado durante cada Periodo Mensual correspondiente a los saldos en cada una de las Cuentas del Fideicomiso.

Las Partes convienen que el Administrador tendrá 30 días calendario contados a partir de la fecha de entrega de dichos estados de cuenta para revisar y, en su caso, comentar o solicitar aclaraciones respecto de dichos estados de cuenta, en cuyo caso, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes y, de ser el caso, modificará y volverá a entregar dichos estados de cuenta. En caso de que el Administrador no haga comentarios o solicite aclaraciones dentro de dicho plazo, los estados de cuenta se entenderán como aceptados por el Administrador y el Fiduciario estará liberado de cualquier responsabilidad en relación con dichos estados de cuenta.

(b) Salvo que sean entregados directamente por el Administrador, el Fiduciario entregará a cualquier Representante Común, dentro de los 15 Días Hábiles inmediatos siguientes a que dicho Representante Común así lo solicite, copias de todos los reportes y documentos recibidos por el Fiduciario de parte del Administrador que se identifiquen en la solicitud de dicho Representante Común.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten mark, possibly a signature or a scribble, consisting of several overlapping loops and lines.

(c) El Fiduciario se obliga a permitir a cualquier representante autorizado del Fideicomitente Inicial, del Administrador o de cualquier Representante Común, mediante la entrega de una notificación con 5 Días Hábilés de anticipación, durante horas hábiles, a realizar visitas o revisiones para examinar y auditar los libros contables, registros, reportes y demás documentos y materiales del Fiduciario en relación con (a) el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario o cualquiera de las demás Partes conforme al presente Contrato, el título o títulos que documenten cada una de las Emisiones, los Anexos de Términos y Condiciones y el Contrato de Administración, (b) cualesquiera pagos de honorarios y gastos del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier reclamación hecha por el Fiduciario conforme al presente Contrato. Adicionalmente, el Fiduciario permitirá a dichos representantes hacer copias y extractos de cualquiera de dichos libros contables, registros, reportes y documentos y discutir los mismos con los funcionarios y empleados del Fiduciario. Cada uno de los Fideicomitentes, el Administrador y cada Representante Común mantendrá y hará que sus representantes autorizados mantengan, con el carácter de confidencial toda la información, excepto en la medida en que dicha información ya sea del conocimiento público sin que su divulgación sea por incumplimiento de esta obligación, su divulgación sea requerida legalmente, no esté relacionada con el pago de los Valores y excepto en la medida en que los Fideicomitentes, el Administrador y dicho Representante Común, según sea el caso, puedan de manera razonable determinar que dicha divulgación es consistente con sus obligaciones conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación. El incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad descritas en esta Cláusula obligará a la Persona que la incumpla, al pago de los daños y perjuicios respectivos. El Fiduciario mantendrá todos los libros contables, registros, reportes y demás documentos pertinentes que correspondan por aquel plazo que corresponda conforme a los requisitos que establezcan las Leyes Aplicables.

(d) (i) Con respecto a Valores colocados en la Bolsa Mexicana de Valores, de conformidad con la sección segunda de la disposición 4.005.00 del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, el Fiduciario entregará, según aplique, la información referida en la disposición 4.033.00 y en la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto de dicho Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores respecto del Patrimonio del Fideicomiso y el Fondo de la Serie, y en el caso de un incumplimiento, conviene en que 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 mismo. El Fideicomitente Inicial estará encargado de vigilar y procurar el cumplimiento por el Fiduciario de las obligaciones establecidas en este párrafo. El Fiduciario deberá designar a los funcionarios responsables de proporcionar a la Bolsa Mexicana de Valores la información a que se refiere este inciso.

(ii) Cada uno del Fideicomitente Inicial y el Administrador, en tal carácter, deberán entregar a la Bolsa Mexicana de Valores la información establecida en la disposición 4.033.00 y en la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto de dicho Reglamento Interior respecto de dichos Valores y manifiesta su conformidad para que, en el caso de incumplimiento, le sean impuestas las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

Título Décimo Primero de dicho Reglamento Interior. Cualquier Persona que tenga la obligación de entregar información a la Bolsa Mexicana de Valores conforme a este inciso deberá designar a los funcionarios responsables de proporcionar dicha información.

(iii) El Fiduciario también estará obligado a cumplir con todos los requerimientos para la presentación o divulgación de la información establecidos en cualquier Ley Aplicable (incluyendo la LMV) incluyendo, sin limitar, información financiera de cualquier tercero respecto del cual se actualice un evento de dependencia parcial (en el entendido que, para dichos efectos, el Fiduciario podrá solicitar a los Fideicomitentes y al Administrador, quienes estarán obligados a entregar al mismo a la brevedad, y siempre y cuando cuenten con dicha información o documentación, toda aquella información o documentación de cualquier tercero respecto de cual se haya actualizado dicho evento de dependencia parcial). El Fiduciario deberá entregar a los Representantes Comunes respectivos y al Administrador cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la emisión de cualquier Serie de Valores que entregue a cualquier regulador de valores, bolsa de valores (incluyendo a la CNBV o a la Bolsa Mexicana de Valores) o a cualquier otra Autoridad Gubernamental dentro de los 5 Días Hábiles inmediatos siguientes a dicha entrega.

(iv) El Fiduciario preparará, respecto del Patrimonio del Fideicomiso y el Fondo de la Serie de cada Serie, según sea aplicable:

- (A) estados financieros anuales auditados, cumpliendo con los requisitos previstos por cualquier Ley Aplicable. Los estados financieros anuales serán auditados por un despacho de auditores aceptable para el Fiduciario, el Fideicomitente Inicial, el Administrador y los Representantes Comunes. El Fiduciario permitirá (y autorizará por escrito, en la medida necesaria) que el Administrador consulte y coopere con el respectivo despacho de auditores durante el proceso de preparación de dichos estados financieros anuales; y
- (B) en el caso que sean requeridos para su divulgación por la Ley Aplicable o el Administrador opte por su preparación (además del Reporte Mensual), estados financieros trimestrales no auditados. El Administrador y el Fiduciario determinarán la forma de presentación y contenido de cualesquiera estados financieros trimestrales preparados y entregados conforme a esta sección (B).

El Administrador proporcionará al Fiduciario toda la información y documentación que el Fiduciario determine como razonablemente necesaria para que el Fiduciario prepare y finalice los estados financieros requeridos de conformidad con este inciso (d) y asistirá al Fiduciario en la preparación de los mismos. No obstante lo anterior, el Fiduciario únicamente podrá solicitar que el Administrador le entregue dicha información o documentación, o que le proporcione la asistencia a la cual el



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line.

Administrador esté específicamente obligado conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación.

(e) Si el Fiduciario o el Administrador tienen conocimiento de cualquier evento que afecte de forma significativa o que pudiere afectar de forma significativa la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo cualquier Evento de Retención o Evento de Amortización Anticipada), notificará dicho evento al Fideicomitente Inicial, al Administrador y a cada Representante Común, dentro del segundo Día Hábil siguiente a la fecha en que el Fiduciario tenga conocimiento de dicho evento.

El Administrador deberá de notificar al Fiduciario, a más tardar el segundo Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que tenga conocimiento de dicha circunstancia, del hecho que cualquier Persona distinta al Fiduciario, en los términos de cualquier Ley Aplicable (incluyendo la L.MV), tenga una obligación de reportar información a la CNBV o la Bolsa Mexicana de Valores.

(f) El Fiduciario no será responsable por la exactitud o calidad de la información que le sea proporcionada por los Fideicomitentes, el Administrador, por cualquier Representante Común, los Tenedores de los Valores o por cualquier otra Persona. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tenga en su posesión, el Fiduciario notificará al Fideicomitente Inicial, al Administrador y a los Representantes Comunes de dicha circunstancia.

(g) El Fiduciario estará obligado a mantener los libros y registros que conforme a la Ley Aplicable esté obligado a mantener. El Fiduciario podrá, asimismo, mantener los registros y la información adicional que esté obligado a mantener conforme al presente Contrato y a los demás Documentos de la Operación, ya sea que los mantenga directamente al Fiduciario o a través del Administrador (conforme al Contrato de Administración).

El Fiduciario, en adición a los registros que mantenga respecto del Patrimonio del Fideicomiso en general, deberá de llevar registros particulares de cada Fondo de la Serie y cada Serie respectiva en la medida que sea necesario para dar cumplimiento a lo establecido en este Contrato, los demás Documentos de la Operación y cualquier Ley Aplicable.

(h) A solicitud del Representante Común de los Tenedores de cada Serie, el Fiduciario podrá realizar, a través de un tercero y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, una revisión directa de los Documentos de los Activos correspondientes a los Activos de la Serie respectivos y los sistemas de cómputo relacionados del Administrador, de conformidad con el Contrato de Administración. En la medida en que ningún Evento de Amortización Anticipada haya ocurrido y continúe respecto de una Serie, el Representante Común correspondiente podrá solicitar dicha revisión únicamente una vez al año, en el entendido que los Representantes Comunes tendrán hasta el 31 de



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

marzo para solicitar dicha inspección, la cual se llevará a cabo a más tardar el último Día Hábil del mes de mayo de cada año. El Fiduciario deberá reportar a los Representantes Comunes cualquier hallazgo que en la opinión del Fiduciario pueda tener un efecto significativo y adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso o los Tenedores de los Valores. Los honorarios y gastos que resulten de cualquier inspección conforme a la presente serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso en concepto de Gastos de la Operación del Fideicomiso.

(i) Salvo por las obligaciones del Fiduciario de reportar, proporcionar información y documentación o causar que terceros la proporcionen y de mantener libros y registros de conformidad con la Ley Aplicable, el presente Contrato y/o los demás Documentos de la Operación, el Fiduciario no estará obligado a entregar reportes adicionales o estados de cuenta a las Partes del presente o a cualquier otra Persona o a mantener registros o libros adicionales.

TRIGÉSIMA CUARTA. Honorarios del Fiduciario y de los Representantes Comunes.

(a) El Fiduciario recibirá por concepto de honorarios por sus servicios como fiduciario conforme a este Contrato, las cantidades descritas en el Anexo F más el impuesto al valor agregado. Los honorarios pagaderos al Fiduciario según se establece en este inciso (a) serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, siendo que los mismos constituirán Gastos de la Operación del Fideicomiso.

Las Partes convienen que, en caso que no existan recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso, los Fideicomitentes contarán con un plazo no mayor a 10 Días Hábil posteriores a cada fecha de pago respectiva, conforme a lo previsto en el Anexo F del presente Contrato, para cubrir de manera directa las cantidades correspondientes a honorarios pendientes de pago al Fiduciario.

(b) Cada uno de los Representantes Comunes recibirá por concepto de honorarios de sus servicios como representante común de los Tenedores de los Valores de cualquier Serie, las cantidades establecidas en un contrato de prestación de servicios por separado celebrado por los Representantes Comunes, el Fideicomitente Inicial o los Fideicomitentes y el Fiduciario más el impuesto al valor agregado que resulte aplicable. Los honorarios pagaderos a los Representantes Comunes según se establece en este inciso (b) serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, siendo que los mismos constituirán Gastos de Emisión o Gastos de la Operación de la Serie, según corresponda.

TRIGÉSIMA QUINTA. Obligaciones de los Fideicomitentes.

En tanto el presente Contrato permanezca vigente y además de las obligaciones que cada uno de los Fideicomitentes ha asumido en los términos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, cada uno de los Fideicomitentes se obliga a lo establecido en los incisos siguientes:



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

(a) Cumplir oportunamente con todas y cada una de sus obligaciones significativas al amparo de los Contratos de Arrendamiento incluyendo, sin limitar, aquellas relacionadas con el otorgamiento del uso y goce de los Locales Comerciales, así como abstenerse de llevar a cabo cualquier acto que impida el cumplimiento de cualquier arrendador con las obligaciones de pago a su cargo conforme al Contrato de Arrendamiento respectivo, o que pudiera ocasionar un detrimento de la Cobranza.

(b) Entregar un aviso al Fiduciario y a cada uno de los Representantes Comunes, en su caso, a más tardar el segundo Día Hábil a la fecha en que ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

(i) un evento que afecte de forma significativa o que pudiere afectar de forma significativa la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo cualquier Evento de Retención o Evento de Amortización Anticipada al amparo de cualquier Serie); y

(ii) un evento que pudiera esperarse resultaría en un efecto adverso significativo sobre la situación financiera u operativa de cualquiera de los Fideicomitentes (incluyendo cambios a las Leyes Aplicables a cualquiera de los Fideicomitentes o a su Negocio Principal, incumplimientos de cualquiera de los Fideicomitentes o sus contrapartes al amparo de convenios, contratos, instrumentos o documentos relevantes, litigios, acciones o procedimientos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole) o sobre la capacidad de cualquiera de los Fideicomitentes de cumplir con sus obligaciones conforme a, o sobre la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación.

(c) Cumplir con (i) todas las Leyes Aplicables a cada uno de los Fideicomitentes y a su Negocio Principal, (ii) todas las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones (los cuales permanecen vigentes) que mantenga cada Fideicomitente y sean requeridas conforme a las Leyes Aplicables para que cada uno de los Fideicomitentes desarrolle su Negocio Principal, y (iii) todas sus obligaciones derivadas de cualquier convenio, contrato, instrumento o documento del que sean parte o que hubieran suscrito (de cualquier manera).

(d) Mantener vigentes todas las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones (los cuales permanecen vigentes) gubernamentales que sean requeridas conforme a la Ley Aplicable para que cada uno de los Fideicomitentes desarrolle su Negocio Principal en lo referente a los Centros Comerciales.

(e) Pagar, antes de incurrir en cualquier tipo de mora, (i) todos los impuestos, contribuciones, derechos y cargas gubernamentales, de cualquier naturaleza, que les sean determinados, impuestos o exigidos (incluyendo, sin limitación, en materia de seguridad social, vivienda o retiro, impuesto predial, pago por derechos de agua y cualquier impuesto similar o análogo que en el futuro substituya o reemplace a los anteriores), y (ii) todas las reclamaciones que sean hechas conforme a derecho, cuya falta de pago resulte o



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

podiera resultar en un Gravamen sobre sus bienes; en el entendido, sin embargo que, los Fideicomitentes no estarán obligados a pagar o hacer que sean pagados cualesquiera impuestos, cargas o reclamaciones que sean impugnadas de buena fe y mediante procedimientos apropiados, y respecto de las cuales se mantengan reservas adecuadas conforme a NIF, de ser el caso.

(f) Mantener seguros con compañías de seguros de reconocido prestigio consistentes y de conformidad con las prácticas de la industria de empresas que operen en el mismo sector que los Fideicomitentes y que comprenden una suma asegurada cuando menos igual a la necesaria para la reposición o restitución del bien de que se trate.

(g) Continuar dedicándose preponderantemente al Negocio Principal en el curso ordinario de su negocio y de manera consistente con sus prácticas pasadas.

(h) Llevar libros adecuados de registros y cuentas, en los cuales se harán asientos completos y correctos respecto de todas las operaciones financieras y de los activos y negocios de los Fideicomitentes, cuyos asientos se harán de conformidad con las NIF, y de manera consistente con las políticas prácticas contables seguidas en los ejercicios fiscales anteriores.

(i) Los Fideicomitentes se obligan a permitir a cualquier representante autorizado del Fiduciario o de cualquier Representante Común, mediante la entrega de una notificación con razonable tiempo de anticipación, durante horas hábiles, a realizar visitas o revisiones para examinar y auditar los libros contables, registros, reportes y demás documentos y materiales de los Fideicomitentes relacionado con la operación de su negocio. Adicionalmente, los Fideicomitentes permitirán a dichos representantes hacer copias y extractos de cualquiera de dichos libros contables, registros, reportes y documentos y discutir los mismos con los funcionarios y empleados de los Fideicomitentes. Cada uno del Fiduciario y cada Representante Común mantendrá y hará que sus representantes autorizados mantengan, con el carácter de confidencial toda la información, excepto en la medida en que dicha información ya sea del conocimiento público sin que su divulgación sea por incumplimiento de esta obligación, su divulgación sea requerida legalmente y excepto en la medida en que el Fiduciario y dicho Representante Común, según sea el caso, puedan de manera razonable determinar que dicha divulgación es consistente con sus obligaciones conforme al presente Contrato. El incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad descritas en esta Cláusula obligará a la Persona que la incumpla, al pago de los daños y perjuicios respectivos. Los Fideicomitentes mantendrán todos los libros contables, registros, reportes y demás documentos pertinentes que correspondan por aquel plazo que corresponda conforme a los requisitos que establezca la Ley Aplicable.

(j) Mantener y conservar todos los bienes que se utilicen o que sean útiles para la realización de sus actividades en buen estado y en condiciones normales, salvo por el uso y desgaste ordinarios; en el entendido que, dicha obligación no impedirá que los Fideicomitentes discontinúen la operación y mantenimiento de cualquiera de sus bienes, cuya discontinuación sea deseable en la realización de sus negocios y que de



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

2

dicha discontinuación, de manera individual o conjunta, no pueda esperarse que tenga como consecuencia un efecto adverso significativo sobre la situación financiera u operativa de cada uno de los Fideicomitentes.

(k) Realizar todas las operaciones con cualquiera de sus subsidiarias, afiliadas, accionistas u otras personas relacionadas en condiciones de mercado que sean razonables y no menos favorables para los Fideicomitentes que las que obtendrían en, o conforme a las cuales realizaría una operación comparable en términos comerciales con una persona que no sea su subsidiaria, afiliada, accionista o persona relacionada.

(l) Presentar todas las declaraciones de impuestos de cualquier naturaleza (incluyendo impuestos sobre nóminas o en materia de seguridad social, vivienda o retiro) que esté obligado a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la Ley Aplicable y pagará todos los impuestos que deban pagarse conforme a dichas declaraciones en o antes de la fecha en la que las mismas sean pagaderas de conformidad con la Ley Aplicable, salvo que los Fideicomitentes estén impugnando de buena fe y, a través de los procedimientos aplicables conforme a la Ley Aplicable correspondiente, el pago de dichos impuestos y siempre u cuando se mantengan las reservas suficientes en los términos de las NIF.

(m) Abstenerse, sin la previa autorización de la Mayoría de los Representantes Comunes, en una o más operaciones relacionadas, (i) consolidarse o fusionarse (como fusionante o fusionada) con cualquier otra Persona, ni (ii) directa o indirectamente, transferir, vender o de cualquier otra forma enajenar todos o sustancialmente todos sus bienes en favor de cualquier Persona, salvo que, respecto de cualquiera de las operaciones descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, inmediatamente después de que surta efectos dicha operación:

(i) la Persona que resulte o se constituya en virtud de dicha consolidación o fusión, en caso de que no sea algún Fideicomitente, o la Persona que adquiera por medio de transferencia, venta o cualquier otra enajenación, todos o sustancialmente todos los bienes de los Fideicomitentes, (i) esté Controlado por cualquier Fideicomitente o cualquier Persona que Controle directa o indirectamente a cualquier Fideicomitente, y (ii) expresamente asuma, de conformidad con un convenio por escrito, las obligaciones de los Fideicomitentes de conformidad con este Contrato y demás Documentos de la Operación;

(ii) los Fideicomitentes o el sucesor de cualquiera de los mismos, según sea el caso, expresamente convenga en indemnizar a cada uno del Fiduciario, los Representantes Comunes y los Tenedores respecto de cualquier impuesto, contribución, carga gubernamental, costo o gasto, de cualquier naturaleza, que pueda ser impuesta a o incurrido por cualquiera de los mismos como consecuencia de la operación de que se trate, respecto de pagos de conformidad con este Contrato y los demás Documentos de la Operación;



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

- (iii) inmediatamente después de que surta efectos dicha operación, no ocurra ni continúe un Evento de Amortización Anticipada respecto de cualquier Serie; y
- (iv) el Fideicomitente Inicial haya entregado al Fiduciario un certificado del Director General, o el Director de Finanzas, o el Director de Operaciones (o las Personas que tengan las responsabilidades de estos) del Fideicomitente Inicial y una Opinión Legal, cada uno de los cuales señale que dicha consolidación, fusión, transferencia, venta o enajenación y, que los convenios respecto de dicha operación, cumplen con las disposiciones aplicables de esta Cláusula.

(n) Entregar al Fiduciario de forma anual la actualización de la información y documentación que le sea solicitada por el Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (identificadas como "*Know Your Customer*"), en términos de lo dispuesto por las Leyes Aplicables, el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación; y

(o) Entregar a los Representantes Comunes, dentro de los 20 Días Hábiles siguientes al cierre de cada año calendario, un certificado indicando el cumplimiento por parte de los Fideicomitentes de todas sus obligaciones respecto del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación.

TRIGÉSIMA SEXTA. Indemnización.

(a) Independientemente de lo previsto en la Cláusula Trigésima Cuarta, los Fideicomitentes indemnizarán, defenderán y sacarán en paz y a salvo al Fiduciario, a cada uno de los Representantes Comunes y a sus respectivos funcionarios, delegados fiduciarios, consejeros, empleados y representantes de cualesquiera costos, gastos, daños y perjuicios (incluyendo los honorarios, gastos y desembolsos del Fiduciario o de los Representantes Comunes a sus representantes, abogados, contadores y expertos) en los que incurran en relación con la administración y cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, los demás Documentos de la Operación y la Ley Aplicable, incluyendo los costos y gastos razonables y debidamente documentados de su defensa en contra de cualquier daño o perjuicio incurrido por cualesquiera de ellos en relación con el ejercicio o cumplimiento de sus obligaciones y facultades conforme al presente Contrato, los demás Documentos de la Operación y a la Ley Aplicable, ya sea que se haya incurrido en dichos costos, gastos, daños y perjuicios dentro de un proceso judicial, arbitral, administrativo o de cualquier otra naturaleza, pero excluyendo cualesquiera costos, gastos, daños y perjuicios incurridos como resultado de la negligencia, mala fe o dolo del Fiduciario, los Representantes Comunes, sus funcionarios, consejeros, empleados o representantes, según sea el caso, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(b) El Fiduciario indemnizará, defenderá y sacará en paz y a salvo a los Fideicomitentes, al Administrador, a cada uno de los Representantes Comunes y a sus



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

respectivos funcionarios, consejeros, empleados y representantes de cualesquiera costos, gastos, daños y perjuicios razonables y debidamente documentados (incluyendo los honorarios, gastos y desembolsos de los Fideicomitentes, el Administrador o de cada uno de los Representantes Comunes o sus representantes, abogados, contadores y expertos) en los que incurran como resultado del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(e) Tan pronto como el Fiduciario, cualquiera de los Representantes Comunes, los Fideicomitentes o el Administrador o cualesquiera de sus funcionarios, delegados fiduciarios, consejeros, empleados o representantes (cada uno, una "Parte Indemnizada") reciban una notificación respecto del inicio de cualquier acción o procedimiento judicial o de cualquier otra naturaleza (un "Proceso de Indemnización") en contra de dicha Parte Indemnizada, dicha Parte Indemnizada notificará a la brevedad a los Fideicomitentes o al Fiduciario, según sea el caso conforme a los párrafos (a) y (b) anteriores (la "Parte Indemnizadora"), respecto del comienzo de dicho Proceso de Indemnización, en el entendido que la omisión en la entrega de dicha notificación no liberará a la Parte Indemnizadora de sus obligaciones conforme a esta Cláusula, siempre y cuando (i) la Parte Indemnizadora no haya sido perjudicada en forma significativa por la omisión en la entrega de dicha notificación, y (ii) la notificación sea entregada dentro de los 3 Días Hábiles contados a partir de que la Parte Indemnizada tenga conocimiento de dicho Proceso de Indemnización.

La Parte Indemnizadora podrá asumir, a su costo, la defensa legal del Proceso de Indemnización mediante abogados que sean satisfactorios a la parte Indemnizada correspondiente notificándolo de manera oportuna a la Parte Indemnizada y reconociendo su obligación de pagar la indemnización a la Parte Indemnizada por cualquier pérdida que en su caso sufra la Parte Indemnizada como resultado de dicho Proceso de Indemnización, en el entendido que la Parte Indemnizada podrá participar, y estar involucrada en la estrategia de defensa de cualquier Proceso de Indemnización, incluyendo aquellos Procesos de Indemnización que involucren directamente el patrimonio de la Parte Indemnizada.

Asimismo, la Parte Indemnizadora no podrá transigir, negociar o llegar a acuerdo alguno respecto de dicho Proceso de Indemnización sin el consentimiento de la Parte Indemnizada, el cual no podrá ser negado, retrasado o condicionado sin causa justificada.

En caso que la Parte Indemnizadora elija asumir la defensa de dicho Proceso de Indemnización (en todo caso, mediante abogados que sean satisfactorios a la Parte Indemnizada), la Parte Indemnizadora no será responsable por los gastos legales de los abogados de la Parte Indemnizada, a menos que hubiere algún conflicto de interés entre la Parte Indemnizadora y una Parte Indemnizada, en cuyo caso, la Parte Indemnizadora pagará el costo de los abogados de la Parte Indemnizada.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

2

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. Prohibición Legal.

(a) De acuerdo a lo establecido en la fracción XIX, inciso b), del artículo 106 de la LIC, el Fiduciario declara que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Contrato el valor y consecuencias legales de dicha fracción que a la letra dice:

"Artículo 106. A las instituciones de crédito les estará prohibido:

XIX En la realización de las operaciones a que se refiere la Fracción XV del Artículo 46 de esta Ley:

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimiento por los fondos cuya inversión se les encomiende.

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

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

(b) En cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.4, de la Circular 1/2005, para que en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario, pueda llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que la ley o disposiciones que emanen de ellas le permita realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflicto de intereses, deberá de cumplir al menos las medidas preventivas, que para dichos efectos se transcribe a continuación:

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.

Las Instituciones Fiduciarias, incluyendo aquéllas que estén autorizadas expresamente en la ley que las regula, que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, deberán cumplir al menos las medidas preventivas siguientes:

- (a) Prever que se podrán realizar las operaciones a que se refiere el presente numeral en el contrato de Fideicomiso;
- (b) Pactar en el contrato de Fideicomiso: i) que las operaciones a que se refiere el presente numeral se lleven a cabo previa aprobación expresa que, en cada caso, otorguen los fideicomitentes, el fideicomisario o el comité técnico a través de algún medio que deje constancia documental, incluso en medios electrónicos, o bien ii) el tipo de operaciones que podrán realizar con la institución actuando por cuenta propia, y en su caso, sus características;
- (c) Prever en los contratos de Fideicomiso cláusulas que eviten que los derechos y obligaciones de la Institución Fiduciaria actuando con tal carácter y por cuenta propia se extingan por confusión, y
- (d) El departamento o área de la Institución Fiduciaria que actúe por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha Institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

En todos los casos, las medidas preventivas deberán constar de manera notoria en el contrato de Fideicomiso."

(c) Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5, de la Circular 1/2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial a los Fideicomitentes, el valor y consecuencias legales del Numeral 6, de la Circular 1/2005, sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6, de la Circular 1/2005 del Banco de México:

"6 PROHIBICIONES:

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

- a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;*



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

- b) *Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y*
- c) *Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.*

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

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

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

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

6.6 *Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XLX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución."*

El Fiduciario declara que ha hecho saber a las Partes del presente Contrato en forma inequívoca el contenido de esta disposición y, por la celebración del presente Contrato, las Partes confirman al Fiduciario que conocen el alcance de la misma.

TRIGÉSIMA OCTAVA. Sustitución del Fiduciario.

(a) Sujeto a lo previsto en los incisos (c) y (d) siguientes, el Fiduciario podrá renunciar a su cargo como fiduciario conforme al presente Contrato, mediante la entrega de una notificación al Fideicomitente Inicial y a cada uno de los Representantes Comunes, con por lo menos 180 días calendario de anticipación y únicamente en los casos previstos por el artículo 391 de la LGFOC.

(b) Sujeto a lo previsto en el inciso (c) siguiente, el Fiduciario podrá ser removido por el Fideicomitente Inicial, con o sin causa, mediante la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario, con copia a cada uno de los Representantes Comunes, con por lo menos 60 días calendario de anticipación.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

2

(c) En caso que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario conforme al presente Contrato debido a la terminación anticipada de su encargo de conformidad con los incisos (a) o (b) anteriores, el Fiduciario preparará reportes y cuentas relacionadas con el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo los reportes a los que se refiere la Cláusula Trigésima Tercera del presente Contrato), los cuales serán entregados en la fecha en que surta efectos dicha terminación. En la medida en que dichos reportes y cuentas deban ser entregadas en forma periódica conforme al presente Contrato, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar dichos reportes y cuentas a partir de la fecha del reporte o cuenta más reciente. El Fideicomitente Inicial, el Administrador y los Representantes Comunes tendrán un plazo de 30 días calendario a partir de su recepción para revisar y, en su caso, comentar o solicitar aclaraciones respecto de dichos reportes, en cuyo caso, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes y, de ser el caso, modificará y volverá a entregar dichos reportes. En caso que el Fideicomitente Inicial, el Administrador y los Representantes Comunes no hagan comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo, los reportes se entenderán como aceptados por el Fideicomitente Inicial, el Administrador y los Representantes Comunes y el Fiduciario estará liberado de cualquier responsabilidad en relación con dichos reportes.

El Fiduciario continuará en su encargo como fiduciario de conformidad con el presente Contrato, hasta que sea nombrado un fiduciario que la sustituya, y dicho fiduciario sustituto acepte su nombramiento y asuma su cargo.

El Fiduciario se obliga a llevar a cabo todos los actos y a celebrar todos los documentos que sean necesarios o convenientes para facilitar su reemplazo y según le sea solicitado de forma razonable por aquella Persona que tenga el derecho a nombrar a su sucesor en los términos del inciso (d) siguiente. El Fiduciario entregará al fiduciario sustituto, cualesquiera libros y registros que el Fiduciario mantenga conforme al presente Contrato.

(d) El Fideicomitente Inicial, salvo en el caso que exista un Evento de Amortización Anticipada respecto de cualquier Serie (salvo por aquellos Eventos de Amortización Anticipada derivados de actos u omisiones del propio Fiduciario), tendrá derecho a designar a cualquier fiduciario sustituto con el previo consentimiento de la totalidad de los Representantes Comunes, el cual no podrá ser negado de forma irrazonable. En la medida que cualquiera de los Representantes Comunes no se oponga dentro de los 20 Días Hábilés siguientes a la recepción de la notificación del nombramiento, se entenderá que ha otorgado su consentimiento. Si cualquier Representante Común se opone a dicho nombramiento, el Fideicomitente Inicial y los Representantes Comunes, harán esfuerzos razonables para alcanzar un acuerdo respecto del fiduciario sustituto y si dicho acuerdo no es alcanzado en 10 Días Hábilés, los Tenedores de los Valores tendrán plenas facultades para nombrar a dicho fiduciario sustituto en una asamblea de Tenedores de conformidad con las disposiciones contenidas en los Valores, en el entendido que se necesitará el acuerdo de las asambleas los Tenedores de todas las Series de Valores. En la medida en que exista un Evento de Amortización Anticipada respecto de cualquier Serie, la Mayoría de los Representantes



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

2

Comunes, tendrán derecho a elegir al fiduciario sustituto. Cualquier fiduciario sustituto tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario conforme a este Contrato y será considerado como fiduciario para todos los efectos de este Contrato.

(e) En caso que el Fiduciario se fusione, o transfiera todo o una parte sustancial de su negocio o activos a, otra sociedad o institución bancaria, la sociedad que resulte de dicha fusión o la institución bancaria a la que se le haya transferido el negocio o los activos, será el fiduciario sustituto. El Fiduciario notificará a la brevedad al Fideicomitente Inicial, al Administrador, a cada Representante Común y a las Agencias Calificadoras dicha operación.

TRIGÉSIMA NOVENA. Impuestos.

(a) Salvo que se prevea lo contrario en el presente Contrato, cualesquiera y todos los impuestos (incluyendo cualquier impuesto sobre la renta que haya sido cobrado a través de retención o de cualquier otra manera o impuesto al valor agregado), derechos o contribuciones, ya sean pagaderas o que se determinen como pagaderas en el presente o en un futuro en relación con la celebración, cumplimiento y terminación del presente Contrato y cualesquiera de los demás Documentos de la Operación o que deban ser pagados en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de los fines del Fideicomiso, serán pagados por los Fideicomitentes. El Fiduciario no será responsable por el pago de dichos impuestos, derechos o contribuciones y queda liberado de dichas responsabilidades. El Fiduciario y/o cualquier Representante Común podrán solicitar al Fideicomitente Inicial que le entregue, y el Fideicomitente Inicial entregará al Fiduciario y/o al Representante Común que lo solicitó, a más tardar dentro de los 10 Días Hábilés siguientes a que reciba dicha solicitud, una copia de la documentación que evidencie los pagos realizados por los Fideicomitentes en relación con este inciso (a) o bien, los documentos con que acrediten que el pago de los mismos se encuentra en un proceso administrativo. En caso de que los Fideicomitentes no cumplan con las obligaciones previstas en este inciso (a) y el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a cumplir con dichas obligaciones, el Fiduciario podrá, sin estar obligado a ello, y después de notificar a cada Representante Común, realizar los pagos requeridos con el efectivo que se encuentre disponible en el Patrimonio del Fideicomiso en la siguiente fecha de Distribución, como si dichos impuestos fueren Gastos de la Operación del Fideicomiso. En dichos casos, el Fiduciario podrá contratar, a cargo de los Fideicomitentes, a los asesores legales y fiscales que considere necesario.

(b) Todos los demás impuestos que por cualquier causa se generen por el presente Contrato, serán la responsabilidad exclusiva de la Persona que sea responsable del pago de dichos impuestos conforme a la Ley Aplicable. Ninguna de las Partes del presente Contrato será considerada como obligada solidaria para efectos de las obligaciones fiscales de las demás partes. El Fiduciario podrá solicitar por escrito de la Persona que deba asumir dicha responsabilidad fiscal, los documentos que evidencien el pago de los mismos.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

A large, handwritten scribble or signature in black ink, located to the right of the act number.

(c) Los Fideicomitentes indemnizarán y sacarán en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier Pasivo Fiscal que resulte de la celebración o cumplimiento de las obligaciones conforme al presente Contrato, incluyendo cualquier pago realizado por el Fiduciario. En virtud de lo anterior, los Fideicomitentes por medio del presente convienen en rembolsar al Fiduciario cualesquiera gastos de cualquier naturaleza que deriven de cualquier Pasivo Fiscal (incluyendo gastos y honorarios de asesores legales), siempre y cuando todos y cada uno de dichos gastos sean razonables y estén debidamente documentados. Asimismo, los Fideicomitentes convienen en indemnizar al Fiduciario de cualquier daño o perjuicio que pudiera sufrir como consecuencia de su participación en cualesquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato, salvo en la medida en que dicho daño o perjuicio sea consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(d) Salvo que se establezca lo contrario en el presente Contrato o, cualquier Documento de la Operación suscrito por el Fiduciario, el Fiduciario no recibirá de terceros facturas por pagos realizados a dichos terceros, incluyendo pagos de Gastos de Emisión, Gastos de la Operación del Fideicomiso, entre otros, debiendo realizarse dicha facturación a los Fideicomitentes respectivos o al Administrador según lo determine el Administrador, en el entendido que de facturarse al Administrador, dichos gastos o pagos podrán redistribuirse entre los Fideicomitentes.

(e) Las obligaciones de los Fideicomitentes previstas en la presente Cláusula continuarán en pleno vigor y efecto aún después de la fecha de terminación del presente Contrato o de la renuncia o sustitución del Fiduciario, hasta por los cinco ejercicios fiscales siguientes al de la terminación del presente Contrato o a aquél en que hubiere cesado la actuación del Fiduciario.

CUADRAGÉSIMA. Modificación.

(a) Sujeto a lo previsto en el inciso (e) siguiente, el presente Contrato y todos los demás Documentos de la Operación podrán ser modificados por las partes de los mismos, (i) previo consentimiento de, tratándose de este Contrato y el Contrato de Administración, todos los Representantes Comunes y (ii) tratándose de Documentos de la Operación que se refieran únicamente a una Serie de Valores, previo consentimiento de aquellos Representantes Comunes que sean parte de dichos Documentos de la Operación o que actúen con tal carácter respecto de dichos Documentos de la Operación, pero sin que se requiera en ninguno de los casos descritos en los incisos (i) o (ii), el consentimiento de los Tenedores de los Valores respectivos, ni la notificación previa de los Fideicomitentes a las Agencias Calificadoras, para cualquiera de los siguientes propósitos:

(i) para corregir o ampliar la descripción de cualquier bien que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso o para asegurar, transferir o confirmar de una mejor forma, para el beneficio del Fiduciario, cualquier bien que requiera ser parte del Patrimonio del Fideicomiso; o



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

(ii) para añadir obligaciones del Fiduciario, los Fideicomitentes, el Administrador o los Representantes Comunes, para el beneficio de los Tenedores de los Valores, o para renunciar a cualquier derecho de o facultad que le haya sido conferida al Fiduciario, a los Fideicomitentes o al Administrador en la medida que dicha renuncia no afecte los derechos de los Tenedores de forma adversa y significativa en el entendido, que cualquier adición o renuncia requerirá del consentimiento de la Persona a la que se le adicionen obligaciones o que realice la renuncia; o

(iii) para subsanar o corregir cualquier ambigüedad o corregir cualquier disposición del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación que pudiere ser inconsistente con cualquier otra disposición del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación o para añadir disposiciones que no sean inconsistentes con las disposiciones del presente Contrato, en la medida en que cualesquiera de dichas acciones no afecten los derechos de los Tenedores de los Valores de forma adversa y significativa; o

(iv) para evidenciar la aceptación del nombramiento conforme a los términos del presente Contrato y cualquier otro Documento de la Operación de un sucesor o cesionario de cualquiera de las partes de los mismos, en la medida en que dicha sucesión o cesión este permitida conforme a los mismos; o

(v) para hacer cualquier otra reforma o modificación respecto de la cual se hayan recibido Confirmaciones de las Agencias Calificadoras o, en el caso que conforme a los procedimientos de cualquier Agencia Calificadora la emisión de una Confirmación de la Agencia Calificadora no sea posible, dicha Agencia Calificadora deberá de haber confirmado o ratificado de cualquier manera la calificación de las Serie en Circulación respectiva y en la medida en que cualesquiera de dichas acciones no afecten los derechos de los Tenedores de los Valores de forma adversa.

(b) Excepto por los asuntos referidos en el inciso (a) de esta Cláusula y sujeto a lo previsto en el inciso (e) siguiente, el presente Contrato y cualesquiera otros Documentos de la Operación podrán ser modificados por sus respectivas partes y (i) tratándose del presente Contrato y el Contrato de Administración, la Mayoría de los Representantes Comunes, y (ii) tratándose de Documentos de la Operación que se refieran únicamente a una Serie de Valores, de los Representantes Comunes que sean parte de dichos Documentos de la Operación o que actúen con tal carácter respecto de dichos Documentos de la Operación, en ambos casos descritos en los incisos (i) y (ii) con el consentimiento de los Tenedores de los Valores que correspondan a los Documentos de la Operación de la Serie respectiva, con el propósito de añadir cualquier disposición a o de cambiar o eliminar en cualquiera forma las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación o de modificar en cualquier forma los derechos de los Tenedores de los Valores conforme al presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, handwritten scribble or signature in black ink, located to the right of the text block. It consists of several overlapping, curved lines that do not form a recognizable name.

(c) Tan pronto se celebre cualquier modificación de conformidad con esta Cláusula, el Fiduciario enviará, una copia de dicha modificación a cada una de las Agencias Calificadoras y notificará a los Representantes Comunes el contenido de dicha modificación.

(d) En caso de que se requiera algún consentimiento, no será necesario que los Tenedores de los Valores conforme a esta Cláusula aprueben el formato específico de cualquier modificación propuesta, y será suficiente con que el contenido substancial de dicha modificación sea aprobado.

(e) Antes de la celebración de cualquier modificación al presente Contrato, el Fiduciario y los Representantes Comunes estarán autorizados para solicitar, recibir y basarse en la Opinión Legal que entregue el Fideicomitente Inicial señalando que la celebración de dicha modificación ha sido autorizada o permitida conforme al presente Contrato.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA. Notificaciones.

Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas, salvo por aquellas que requieran de formalidad especial al amparo del presente Contrato:

(a) al ser entregadas si fueron entregadas personalmente o enviadas por servicio de mensajería;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímil, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario, por correo electrónico o vía facsímil; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario o por correo electrónico.

Tratándose de notificaciones realizadas en términos de los incisos (b) y (c) anteriores, sin afectar la efectividad de las mismas, las Partes deberán entregar posteriormente dicha notificación personalmente o por correo especializado.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en la presente Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección, número de facsímil o dirección de correo electrónico que las Partes designen mediante notificación a las demás Partes. Mientras no se haya recibido un aviso de cambio de domicilio o de dirección electrónica por cualquier Parte de conformidad con lo anterior, los avisos entregados en el domicilio y que se dirijan a las direcciones electrónicas señaladas en este Contrato serán válidos. Las Partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435



EL FIDUCIARIO

Avenida Cordillera de los Andes 265, piso 2
Colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo
Ciudad de México
C.P. 11000
Teléfono: 50633900
Correo electrónico: instruccionesmexico@cibanco.com;
icrisostomo@cibanco.com
Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso CIB/2656

EL FIDEICOMITENTE INICIAL

Boulevard Magnocentro número 26, 5º piso
Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura
Municipio de Huixquilucan
Estado de México
C. P. 52760
Teléfono: 8114-2202
Correo electrónico: gdealba@grupofrisa.com
Atención: Director de Operaciones

EL ADMINISTRADOR

Boulevard Magnocentro número 26, 5º piso
Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura
Municipio de Huixquilucan
Estado de México
C. P. 52760
Teléfono: 8114-2202
Correo electrónico: gdealba@grupofrisa.com
Atención: Director de Operaciones

El domicilio de cualquier Representante Común y de las Agencias Calificadoras respectivas se establecerá en los Documentos de la Operación correspondientes a cualquier Serie de Valores.

Los demás Fideicomitentes en este acto (y mediante su adhesión al presente Contrato) autorizan al Fideicomitente Inicial a recibir cualquier notificación, solicitud o comunicación en su representación.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. Instrucciones.

(a) Los Fideicomitentes y el Administrador podrán dar instrucciones al Fiduciario conforme a lo previsto en este Contrato y el Contrato de Administración a través de su Director General, o el Director de Finanzas, o el Director de Operaciones (o



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

las Personas que tengan las responsabilidades de estos) y a través de aquellas otras Personas que los anteriores autoricen por escrito mediante notificación entregada al Fiduciario. El Fiduciario estará autorizado para actuar de conformidad con las instrucciones de dichas Personas que sean entregadas en los términos de esta Cláusula.

Los Fideicomitentes por medio del presente Contrato autorizan al Fideicomitente Inicial a realizar cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación en términos del presente Contrato y cualquier otro Documento de la Operación en su nombre y representación, otorgando para dichos efectos al Fideicomitente Inicial un poder general para actos de dominio, administración, pleitos y cobranzas y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 9 de la LGTOC.

Los Representantes Comunes podrán dar instrucciones al Fiduciario a través de sus apoderados que acrediten tener facultades suficientes ante el Fiduciario.

(b) Cualesquiera instrucciones al Fiduciario conforme al presente Contrato o conforme a cualquier otro Documento de la Operación deberá cumplir con por lo menos los siguientes requisitos:

(i) deberán ir dirigidos a la atención de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple;

(ii) deberán hacer referencia a los datos de constitución del Fideicomiso;

(iii) deberán ir firmados por la Persona que esté facultada para girar instrucciones de conformidad con el presente Contrato; y

(iv) deberán contener instrucciones claras y precisas al Fiduciario y, en la medida que sea aplicable, los montos correspondientes, información respecto de las cuentas así como cualquier otra información que sea necesaria para cumplir con dicha instrucción.

(c) Salvo en los casos en los que se disponga lo contrario en el presente Contrato o en cualquier otro Documento de la Operación, el Fiduciario estará obligado a cumplir con las instrucciones que se le den, en el mismo Día Hábil en el que le haya sido entregada la instrucción, siempre y cuando dicha entrega ocurra antes de las 11:00 a.m. (hora de la ciudad de México), en el entendido que cualquier instrucción recibida después de esa hora, será cumplida por el Fiduciario, si no puede cumplir con ellos en el mismo Día Hábil, entonces en el Día Hábil inmediato siguiente. Asimismo, el Fiduciario no será responsable en relación a las instrucciones que no le sea posible cumplir en caso de fuerza mayor o caso fortuito o de cualquier otra forma conforme al presente Contrato.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

CUADRAGÉSIMA TERCERA. Duración, Carácter Irrevocable y Terminación.

(a) La vigencia del presente Contrato de Fideicomiso será indefinida, sin que exceda el plazo legal máximo permitido. El Fideicomiso surtirá efectos a partir de la fecha del presente y terminará en cuanto ocurra alguno de los eventos descritos en el párrafo (c) siguiente.

(b) Este Contrato de Fideicomiso y la cesión y transmisión de los Activos y otros bienes al Fideicomiso por parte de los Fideicomitentes será irrevocable excepto por lo previsto en este Contrato o en cualesquiera de los Documentos de la Operación, y los Fideicomitentes expresamente renuncian a cualquier derecho del que sean titular o a que tengan derecho, para revocar el presente Contrato o cualquiera de dichas cesiones.

(c) Este Contrato de Fideicomiso terminará por las razones previstas en el Artículo 392 de la LGTOC, con la excepción de la fracción VI de dicho artículo, en el entendido que todas las obligaciones conforme a los Valores y los demás Documentos de la Operación hayan sido satisfechos en su totalidad.

CUADRAGÉSIMA CUARTA. Operación por Medios Electrónicos.

(a) Las Partes convienen desde ahora en el uso de la red electrónica mundial denominada internet, a través del sistema que el Fiduciario determine, para el envío de instrucciones al Fiduciario para la realización de operaciones con los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de las Personas designadas por cada una de las Partes, conforme a las disposiciones jurídicas que en esta materia sean aplicables y a los lineamientos que para tales efectos señale el Fiduciario, aceptando desde ahora cualquier responsabilidad por el uso de la contraseña que para el acceso a tales medios electrónicos proporcione el Fiduciario. Para dichos efectos:

(i) la identificación del usuario se realizará mediante el uso de claves y contraseñas proporcionadas por el Fiduciario, mismas que para efectos del artículo 52 de la LIC se considerarán como el mecanismo de identificación, siendo responsabilidad exclusiva de las Personas designadas el uso y disposición de los dichos medios de identificación;

(ii) las instrucciones enviadas mediante el uso del referido medio electrónico tendrán la misma fuerza legal que las instrucciones que contengan la firma autógrafa de las Personas facultadas para disponer de los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario tendrá la responsabilidad de garantizar la integridad de la información transmitida por dichos medios;

(iii) la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones inherentes a las operaciones y servicios de que se trate, se harán constar mediante una bitácora que conservará todos y cada uno de los datos de las instrucciones recibidas;



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

(iv) la autenticación de usuarios se realizará mediante la utilización de claves de acceso y contraseñas, así como con un segundo dispositivo de autenticación que utiliza información dinámica para operaciones monetarias; y

(v) la consulta de las operaciones monetarias, celebradas a través de los medios electrónicos del Fiduciario, podrá realizarse a través de los mismos medios electrónicos, mediante consulta de estado de cuenta, (balance general, estado de resultados y balanza de comprobación de saldos).

(b) Para el envío de instrucciones al Fiduciario para la realización de operaciones con los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las Leyes Aplicables y a los lineamientos que para tales efectos señale el Fiduciario, las Partes aceptan desde ahora cualquier responsabilidad por el uso de la contraseña que para el acceso a tales medios electrónicos proporcione el Fiduciario, apegándose a lo establecido en la presente Cláusula.

(c) Es responsabilidad de la Parte que corresponda informar oportunamente al Fiduciario cualquier cambio en el registro de usuarios autorizados para utilizar los medios electrónicos del Fiduciario. Estos cambios deberán incluir las bajas y altas de usuarios, así como cambios en sus funciones respecto al envío de instrucciones conforme al Contrato.

(d) Las Partes en este acto reconocen que el Fiduciario hizo de su conocimiento, algunos de los principales riesgos que existen por la utilización de medios electrónicos, en los términos de esta Cláusula, tales como: (i) robo del perfil utilizando código maligno y posible fraude electrónico, (ii) imposibilidad de realizar operaciones; (iii) posible robo de datos sensibles del titular del servicio, y (iv) acceso a portales comprometiendo el perfil de seguridad del usuario.

(e) Asimismo, las Partes en este acto reconocen que el Fiduciario hizo de su conocimiento las siguientes recomendaciones para prevenir la realización de operaciones irregulares o ilegales: (i) mantener actualizado el sistema operativo y todos sus componentes; (ii) utilizar un software antivirus y mantenerlo actualizado; (iii) instalar un dispositivo de seguridad (*Firewall*) personal; (iv) instalar un *software* para la detección y bloqueo de intrusos (*Anti-Spyware*) y mantenerlo actualizado; (v) configurar los niveles de seguridad y privacidad del *Internet Explorer* en un nivel no menor a medio; (vi) no hacer clic sobre una liga en un correo electrónico si no es posible verificar la autenticidad del remitente; (vii) asegurarse de estar en un sitio *web* seguro para llevar a cabo operaciones de comercio o banca electrónica; (viii) nunca revelar a alguien la información confidencial; (ix) cambiar los nombres de usuario y contraseñas con alguna frecuencia; (x) aprender a distinguir las señales de advertencia; (xi) considerar la instalación de una barra de herramientas en el explorador que proteja de sitios fraudulentos; (xii) evitar realizar operaciones financieras desde lugares públicos o redes inalámbricas; (xiii) revisar periódicamente todas las cuentas en las que se tenga acceso electrónico; (xiv) ante cualquier irregularidad, contactar al Fiduciario; y (xv) reportar los correos fraudulentos o sospechosos.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

CUADRAGÉSIMA QUINTA. Readquisición de los Activos.

Mediante el pago en su totalidad de las cantidades pagaderas conforme a los Valores y los demás Documentos de la Operación, la titularidad de los Activos y los demás bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso serán revertidos a cada Fideicomitente en su carácter de fideicomisarios conforme a los términos del presente Contrato y en los términos instruidos al Fiduciario por el Fideicomitente Inicial. Cualesquiera costos y gastos relacionados con dicha readquisición serán pagados por los Fideicomitentes.

Con el propósito de efectuar la transferencia descrita en esta Cláusula, el Fiduciario conviene celebrar, dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a dicho pago y a la recepción de la instrucción correspondiente, todos los documentos, contratos y convenios que resulten necesarios o convenientes, según las instrucciones del Fideicomitente Inicial, para la readquisición o cesión a los Fideicomitentes de todo el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos que en ese momento se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, junto con sus accesorios y el efectivo que se mantenga dentro del Patrimonio del Fideicomiso. Dichas acciones incluirán la firma de todas las escrituras públicas o instrumentos, la entrega de notificaciones así como las inscripciones o anotaciones que sean necesarias.

CUADRAGÉSIMA SEXTA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes.

Cada uno de los Fideicomitentes y el Administrador podrá ceder sus derechos y obligaciones conforme a este Contrato a cualquier Sociedad del Grupo Frisa. Los Fideicomitentes o el Administrador, según sea el caso, notificarán a cada una de las Agencias Calificadoras, al Fiduciario y a los Representantes Comunes respecto de las operaciones llevadas a cabo conforme a la presente Cláusula dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha operación.

En su caso, el cesionario quedará obligado a la entrega de la documentación e información al amparo de las políticas "Conoce a tu Cliente" de identificación de clientes del Fiduciario en un plazo no menor a 5 Días Hábiles previos a la firma de los documentos que acrediten dicha cesión. Para dichos efectos, el Cesionario deberá de ser necesariamente una persona moral, nacional o extranjera, que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo dichas políticas de identificación y conocimiento de clientes del Fiduciario.

El Fiduciario podrá solicitar al cesionario la entrega de la documentación e información al amparo de las políticas "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario.

CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA. Cesión.

Ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes o el Administrador podrán ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Contrato;



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, handwritten scribble or signature in black ink, located to the right of the text block.

excepto (i) con el consentimiento de las demás partes de este Contrato, en el entendido que se deben obtener Confirmaciones de las Agencias Calificadoras o, en el caso que conforme a los procedimientos de cualquier Agencia Calificadora la emisión de una Confirmación de la Agencia Calificadora no sea posible, dicha Agencia Calificadora deberá de haber confirmado o ratificado de cualquier manera la calificación de las Serie en Circulación respectiva, o (ii) según le sea expresamente permitido conforme a este Contrato o conforme a los demás Documentos de la Operación.

En su caso, el cesionario quedará obligado a la entrega de la documentación e información al amparo de las políticas "Conoce a tu Cliente" de identificación de clientes del Fiduciario en un plazo no menor a 5 Días Hábiles previos a la firma de los documentos que acrediten dicha cesión. Para dichos efectos, el Cesionario deberá de ser necesariamente una persona moral, nacional o extranjera, que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo dichas políticas de identificación y conocimiento de clientes del Fiduciario.

CUADRAGÉSIMA OCTAVA. Encabezados.

Los encabezados utilizados en este Contrato han sido incluidos por conveniencia únicamente y no afectarán el significado o interpretación de cualquier disposición del presente Contrato.

CUADRAGÉSIMA NOVENA. Indivisibilidad.

Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Contrato es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este Contrato y de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del Contrato.

QUINCUAGÉSIMA. Ausencia de Renuncia, Recursos Acumulables.

Ni la omisión, ni el retraso en el ejercicio, por parte de cualquier parte del presente Contrato, de cualquier derecho, facultad o recurso conforme al presente Contrato constituirán una renuncia a dicho derecho, facultad o recurso. Ni el ejercicio particular o parcial de cualquier derecho, facultad o recurso prohíbe o restringe cualquier otro o el posterior ejercicio de dicho derecho, facultad o recurso, o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso. Los derechos, facultades y recursos contemplados conforme al presente Contrato son adicionales a aquellos derechos, facultades y recursos establecidos por la Ley Aplicable.

QUINCUAGÉSIMA PRIMERA. Intercambio de Información.

De conformidad con el artículo 106, fracción XX de la LIC, las Partes, en este acto, autorizan expresamente al Fiduciario a dar a conocer, compartir y/o proporcionar información relativa tanto sus datos personales y/o documentos de identificación, con la casa matriz, subsidiarias, oficinas de representación, filiales, agentes, comisionistas,



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A large, handwritten scribble or signature, possibly the name of the notary or a client, written in dark ink.

autoridades y terceras personas con las que esté relacionado el propio Fiduciario, en cualquier lugar en los que estén situadas cada una de las personas referidas, incluso aquella información necesaria relativa a la prestación de servicios para el cumplimiento de obligaciones conforme a la legislación que resulte aplicable, políticas internas, fines estadísticos, procesamiento de datos y análisis de riesgo.

QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA. Ausencia de Enajenación Fiscal.

La cesión de cualquiera de los Activos al Fiduciario (incluyendo en el contexto de sustituciones de Activos), y la readquisición de los Activos por los Fideicomitentes no constituirá una enajenación para efectos fiscales (de conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación) y no resultará en el pago de ningún impuesto u otras consecuencias fiscales.

QUINCUAGÉSIMA TERCERA. Legislación Aplicable.

El presente Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México.

QUINCUAGÉSIMA CUARTA. Jurisdicción.

Para todo lo relacionado con este Contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

QUINCUAGÉSIMA QUINTA. Registro.

El Fideicomitente Inicial se obliga a presentar el presente Contrato para su inscripción ante el RUG dentro de los 20 Días Hábiles posteriores a la fecha de su celebración. Asimismo, el Fideicomitente Inicial deberá proporcionar al Fiduciario la documentación que evidencie la inscripción de este Contrato ante el RUG, dentro de los 5 Días Hábiles posteriores a la fecha de su presentación para registro, en el entendido que, dicha fecha será prorrogada en forma automática por un periodo adicional de 5 Días Hábiles en caso que el Fideicomitente Inicial acredite al Fiduciario que aún no ha concluido dicho trámite, en el entendido, además, que dicha prórroga no podrá ser negada por el Fiduciario de forma irrazonable. Adicionalmente, el Fideicomitente Inicial deberá presentar para su inscripción ante el RUG cualquier contrato, convenio, documento o instrumento, mediante el cual se haga constar cualquier modificación al presente Contrato dentro de los 20 Días Hábiles posteriores a la fecha firma de dicho contrato, convenio, documento o instrumento, y proporcionar al Fiduciario la documentación que evidencie la inscripción de dicho contrato, convenio, documento o instrumento ante el RUG, dentro de los 5 Días Hábiles posteriores a la fecha de su presentación para registro, en el entendido que, dicha fecha será prorrogada en forma automática por un periodo adicional de 5 Días Hábiles en caso que el Fideicomitente Inicial acredite al Fiduciario que aún no ha concluido dicho trámite, en el entendido, además, que dicha prórroga no podrá ser



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

negada por el Fiduciario de forma irrazonable. Cualesquiera derechos de registro y gastos relacionados con el registro de este Contrato en el RUG, incluyendo cualesquiera gastos y honorarios de notarios o fedatarios públicos, serán exclusivamente por cuenta de los Fideicomitentes; o bien, del Administrador.

QUINCUAGÉSIMA SEXTA. Poderes.

(a) El Fiduciario no podrá delegar u otorgar poderes generales para actos de dominio, mismos que deberán ser, en todo momento, ejercidos por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios. El Fiduciario tampoco podrá delegar a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar y revocar poderes en relación con el presente Fideicomiso, así como abrir o cancelar cuentas bancarias o administrar las mismas, y suscribir títulos de crédito y celebrar operaciones de crédito. En el ejercicio de cualquier poder que el Fiduciario otorgue, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, en cuanto tengan conocimiento de dicha circunstancia.

(b) Los poderes que el Fiduciario llegase a otorgar de conformidad con el presente Fideicomiso siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para ser ejercidos única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los fines del Fideicomiso.

(c) En todos los instrumentos en los que conste el otorgamiento de poderes por parte del Fiduciario, se deberán prever expresamente los siguientes requisitos:

(i) La obligación de que en el ejercicio de los poderes que llegasen a otorgarse, los apoderados informen mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados derivados del ejercicio del poder, y en su caso, a la entrega de la documentación e información correspondiente que el Fiduciario les requiera.

(ii) Se deberá de transcribir en el instrumento en el que conste el poder otorgado, la estipulación expresa de que todos los gastos generados tanto por el otorgamiento del poder, como en todos aquellos actos que realicen, serán con cargo a los Fideicomitentes, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.

El incumplimiento de la obligación de informar y reportar por parte de los apoderados dará lugar a que el Fiduciario solicite se subsane el incumplimiento, en un margen no mayor a 15 Días Hábilés, contados a partir de la recepción de la solicitud del Fiduciario. En caso de que el incumplimiento no sea subsanado, el Fiduciario podrá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, revocar el poder otorgado, quedando exclusivamente obligado a hacer del conocimiento de dicha situación al Fideicomitente Inicial.

[EL RESTO DE LA PÁGINA FUE DEJADO INTENCIONALMENTE EN BLANCO]

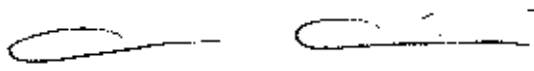


ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435


A large, handwritten scribble or signature, possibly a stylized number '2', located to the right of the text.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes de este Contrato celebran el presente en 8 ejemplares a través de sus apoderados debidamente autorizados en la fecha referida al rubro.

EL FIDEICOMITENTE INICIAL
CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V.

Por: 
Nombre: Armando Ascencio Pérez
Cargo: Apoderado

EL ADMINISTRADOR
Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.

Por: 
Nombre: Armando Ascencio Pérez
Cargo: Apoderado

*[Hoja de firma correspondiente al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656,
de fecha 3 de abril de 2017.]*



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

EL FIDUCIARIO

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Por: _____

Nombre: Ricardo Antonio Wangel Fernández MacGregor

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____

Nombre: Itzel Crisóstomo Guzmán

Cargo: Delegado Fiduciario

*[Hoja de firma correspondiente al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656,
de fecha 3 de abril de 2017.]*

--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO UNO DE ESTA CIUDAD CERTIFICA: Que ante mí compareció el Sr. Armando Ascencio Pérez, quien se identificó con el pasaporte No. G03260874, en representación de CECO CENTROS COMERCIALES, S.A. DE C.V. y CONTROL Y OPERACIÓN DE INMUEBLES, S.A. DE C.V., y los Sros. Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor e Itzel Crisóstomo Guzmán, quienes se identificaron con credencial para votar con No. de folio 0000013100672 y Cédula Profesional No. 6088110, respectivamente, en representación, El BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, quienes a mi juicio tienen capacidad legal y dijeron: Que ratifican el contenido del presente Contrato que consta de 156 fojas, de las que corresponden 82 fojas al Contrato y 74 fojas a los anexos del mismo y reconocen como suyas las firmas que lo calzan por ser de su puño y letra y ser las mismas que acostumbran usar en todos sus asuntos legales.

--- PERSONALIDAD: Los comparecientes acreditaron su personalidad con los siguientes documentos: -----

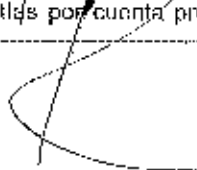
--- a) El Sr. Armando Ascencio Pérez, en representación de: -----

--- a.1) CECO CENTROS COMERCIALES, S.A. DE C.V., con la escritura No. 1,422, otorgada en la Ciudad de Naucalpan de Juárez, Estado de México, el 14 de noviembre de 2007, ante el Notario No. 185 de ese Estado, Lic. José Rubén Valdez Abascal, por la cual su representada, al momento de su constitución, le otorgó poder general para pleitos y cobranzas y para administrar bienes en términos de los 2 primeros párrafos del Art. 2554 del Código Civil en vigor en esta Ciudad y sus correlativos en las demás entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal, incluyendo sin limitar, contratos de arrendamiento, subarrendamiento, comodato, prestación de servicios, con excepción de actos que impliquen la transmisión de propiedad de bienes o imposición de gravámenes, así como facultad para otorgar y revocar poderes generales y especiales, solo por lo que se refiere a las facultades con las que cuenta. Dicha escritura fue inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Municipio de Naucalpan y Huixquilucan, en el folio mercantil electrónico No. 1,588*4.

--- En dicho Instrumento, con las relaciones e inserciones del caso, se acredita la legal constitución y existencia de la sociedad, la cual tiene su domicilio en Huixquilucan, Estado de México, duración de 99 años, capital social de \$50,000.00 M.N. y variable ilimitado, cláusula de exclusión de extranjeros y por objeto, entre otros, la adquisición o construcción de bienes inmuebles para ser destinados a su arrendamiento o venta, siempre y cuando en este último caso los bienes inmuebles objeto de venta por parte de la Sociedad hayan sido previamente otorgados en arrendamiento por un periodo de al menos un año. La sociedad invertirá y mantendrá, cuando menos, el 70% (setenta por ciento) de su patrimonio en la adquisición o construcción de bienes inmuebles y el remanente se destinará a la adquisición de aquellos valores emitidos por el Gobierno Federal y que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios o en acciones de Sociedades de Inversión en Instrumentos de Deuda, obtener financiamientos para el logro de los fines sociales y otorgar créditos en relación con las sociedades de las que sea propietaria de acciones o en las que tenga participación, y otorgar cualquier tipo de garantías por cuenta propia o de terceros, destacando, sin limitar, fianza, hipoteca, aval y obligación solidaria.

--- a.2) En representación de CONTROL Y OPERACIÓN DE INMUEBLES, S.A. DE C.V., con la escritura No. 40,866, otorgada en la Ciudad de Naucalpan de Juárez, Estado de México, el 10 de junio de 2013, ante el Notario No. 102 de ese Estado, Lic. Horacio Aguilar Álvarez de Alba, por la cual su representada, por acuerdo tomado en Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de diciembre de 2010, le otorgó poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, en términos de los 2 primeros párrafos del Art. 2554 del Código Civil en vigor en esta Ciudad y de sus correlativos en las demás entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal, así como facultad para otorgar y revocar poderes generales y especiales, solo por lo que se refiere a las facultades con las que cuenta. Dicha escritura fue inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en el folio mercantil electrónico No. 17,335*7.

--- En dicho instrumento, con las relaciones e inserciones del caso, se acredita la legal constitución y existencia de la sociedad, la cual tiene su domicilio en Naucalpan, Estado de México, duración de 99 años, capital social de \$50,000.00 M.N., cláusula de exclusión de extranjeros, y por objeto, entre otros, la compraventa de inmuebles y la adquisición de la misma clase de bienes, bajo cualquier otro título; la construcción y edificación de centros comerciales y todo tipo de instalaciones para uso comercial, la celebración de contratos comerciales y todo tipo de instalaciones para uso comercial, la celebración de contratos de arrendamiento de inmuebles relacionados con bienes de su propiedad o de terceros, la administración de bienes y todos aquellos actos jurídicos que sean antecedentes, medio o consecuencia de los señalados anteriormente, ejecutar actos, presentar las proposiciones y posturas, celebrar los contratos y otorgar los documentos que fueren necesarios, convenientes o conexos con los anteriores objetos, otorgar cualquier tipo de garantías por cuenta propia o de terceros, incluyendo, sin limitar, hipoteca, fianza, aval y obligación solidaria.



--- b) Los Sres. Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor e Itzol Crisóstomo Guzmán, en representación de CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con la escritura No. 118,737, otorgada en esta Ciudad, el 14 de mayo de 2015, ante el Notario No. 121 del D.F., Lic. Amando Mastachi Aguero del D.F., por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de fecha 24 de abril de 2015, en la que estuvieron representadas la totalidad de las acciones en que se divide el capital social, designó como Delegados Fiduciarios, entre otros a los Lics. Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor, como firma "A" e Itzol Crisóstomo Guzmán como firma "B", a quien de manera conjunta les otorgó poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, en términos de los 3 primeros párrafos del Art. 2554 del Código Civil en vigor en esta Ciudad, poder para suscribir títulos de crédito, en términos del Art. 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y facultad para otorgar y revocar poderes.

--- En dicho instrumento, con las relaciones e inserciones del caso, se acredita la legal constitución y existencia del Banco Fiduciario, la cual tiene su domicilio en esta Ciudad, duración indefinida, capital social de \$150'361,705 M.N., cláusula de admisión de extranjeros y por objeto, entre otras, la prestación del servicio de banca y crédito en términos de lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito (en lo sucesivo, la "LIC") y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el Art. 46 y demás Arts. aplicables de la LIC, de conformidad con las demás disposiciones aplicables y en apogo a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles.

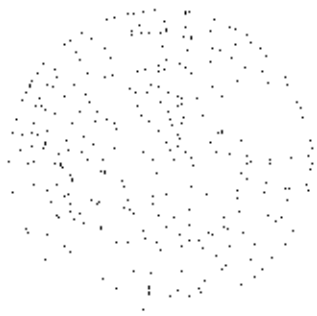
--- PARA CONSTANCIA SE LEVANTO EL ACTA No.79,435.

--- CIUDAD DE MEXICO, A 03 DE ABRIL DE 2017. HOY HE.



[Handwritten signature]





Listado de Anexos

Anexo A

Formato de Contrato de Administración

Anexo B

Formato de Contrato de Fideicomiso Inmobiliario

Anexo C

Formato de Contrato de Readquisición

Anexo D

Formato de Contrato de Cesión

Anexo E

Formato de Certificado Frisa

Anexo F

Honorarios del Fiduciario



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

Anexo A

Formato de Contrato de Administración



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

entre

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656

y

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.
como administrador,

de fecha [●] de [●] de 2017

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| ANTECEDENTE | 1 |
| DECLARACIONES | 1 |
| CLÁUSULAS | 3 |
| PRIMERA. Definiciones; Reglas de Interpretación. | 3 |
| SEGUNDA. Nombramiento y Aceptación del Administrador; Facultades del Administrador. | 5 |
| TERCERA. Facultades del Administrador. | 6 |
| CUARTA. Obligaciones de Gestión de Cobranza. | 6 |
| QUINTA. Designación del Depositario; Obligaciones del Administrador como Depositario. | 8 |
| SEXTA. Seguros. | 10 |
| SÉPTIMA. Supervisión del Administrador de los Locales Comerciales. | 10 |
| OCTAVA. Comercialización de los Locales Comerciales. | 11 |
| NOVENA. Pago de IVA a Autoridades Fiscales. | 12 |
| DÉCIMA. Obligaciones de Reportar. | 12 |
| DÉCIMA PRIMERA. Otras Obligaciones. | 14 |
| DÉCIMA SEGUNDA. No Contraprestación. | 14 |
| DÉCIMA TERCERA. Gastos del Administrador. | 15 |
| DÉCIMA CUARTA. Eventos de Terminación del Administrador. | 15 |
| DÉCIMA QUINTA. Terminación del Administrador. | 16 |
| DÉCIMA SEXTA. Renuncia del Administrador. | 16 |
| DÉCIMA SÉPTIMA. Nombramiento de Administrador Sustituto. | 16 |
| DÉCIMA OCTAVA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes. | 18 |
| DÉCIMA NOVENA. Subcontratistas. | 18 |
| VIGÉSIMA. Responsabilidad del Administrador. | 18 |
| VIGÉSIMA PRIMERA. Indemnización. | 19 |
| VIGÉSIMA SEGUNDA. Impuestos. | 21 |
| VIGÉSIMA TERCERA. Transmisión de Información. | 22 |
| VIGÉSIMA CUARTA. Confidencialidad. | 22 |
| VIGÉSIMA QUINTA. Modificación. | 23 |
| VIGÉSIMA SEXTA. Notificaciones. | 23 |
| VIGÉSIMA SÉPTIMA. Vigencia y Terminación. | 24 |
| VIGÉSIMA OCTAVA. Cesión. | 24 |
| VIGÉSIMA NOVENA. Encabezados. | 25 |
| TRIGÉSIMA. Indivisibilidad. | 25 |
| TRIGÉSIMA PRIMERA. Ausencia de Renuncia; Recursos Acumulativos. | 25 |
| TRIGÉSIMA SEGUNDA. Ley Aplicable. | 25 |
| TRIGÉSIMA TERCERA. Jurisdicción. | 25 |
| TRIGÉSIMA CUARTA. Límites de Responsabilidad del Fiduciario. | 25 |



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS (el "Contrato") de fecha [●] de [●] de 2017, celebrado entre Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como administrador (el "Administrador") y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Fiduciario") y conjuntamente con el Administrador, las "Partes").

ANTECEDENTE

El [●] de [●] de 2017, el Fiduciario (como fiduciario), CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., (como fideicomitente inicial) y el Administrador, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Contrato de Fideicomiso", y el fideicomiso establecido conforme al mismo, el "Fideicomiso") conforme a los términos del cual el Fiduciario deberá de contratar al Administrador para prestar servicios de administración, entre otros, respecto de los Activos (según se define más adelante).

DECLARACIONES

I. El Administrador declara, a través de su representante legal, que:

(a) es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México (según se define más adelante), facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) resultarán en un incumplimiento significativo de los términos y condiciones de, o constituirán un evento de incumplimiento conforme a cualquier convenio, contrato, instrumento o documento del cual el Administrador sea deudor o garante, (ii) resultarán en la creación o imposición de cualquier Gravamen (según se define más adelante) sobre cualesquiera de sus propiedades o activos de conformidad con los términos de cualesquiera de dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos, (iii) contravienen los estatutos sociales del Administrador, o (iv) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable al Administrador, u orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Administrador o sus propiedades, en cada caso, cuyo incumplimiento, Gravamen o contravención pudiera razonablemente esperarse que tendría un Efecto Adverso Significativo del Administrador (según se define más adelante);

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Administrador, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(c) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar el presente Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha aceptado actuar como administrador conforme a los términos de este Contrato;

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Administrador o sus propiedades: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación (según se define más adelante), (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un Efecto Adverso Significativo del Administrador, o pudiera afectar la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación;

(g) celebra el presente Contrato con el propósito de (i) prestar al Fiduciario los servicios establecidos en este Contrato en relación con los Activos y a la operación del Fideicomiso (según se define más adelante), (ii) supervisar la actuación del Administrador de los Locales Comerciales (según se define más adelante), en su caso, y (iii) actuar como depositario, en la medida prevista en el presente Contrato, de los Documentos de los Activos y de la Cobranza (según se definen más adelante);

(h) cuenta con los sistemas, el personal, la experiencia y los demás recursos materiales y humanos necesarios para prestar los servicios establecidos en el presente Contrato; y

(i) su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna.

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) es una institución de banca múltiple, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones al mismo no (i) contravienen los estatutos sociales del Fiduciario, o (ii) en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable al Fiduciario, u

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

794,35



orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario;

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Fiduciario, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar este Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo;

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario o sus propiedades: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un efecto adverso significativo sobre la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones conforme a, o sobre la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación;

(g) celebra este Contrato con el propósito de (i) contratar al Administrador para la prestación de los servicios establecidos en este Contrato en relación con los Activos y a la operación del Fideicomiso, (ii) que el Administrador supervise la actuación del Administrador de los Locales Comerciales, en su caso, y (iii) designar al Administrador como depositario, en la medida prevista en el presente Contrato, de los Documentos de los Activos y de la Cobranza de conformidad con las instrucciones recibidas del Fideicomitente Inicial; y

(h) sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna y tienen plena capacidad legal para obligarlo en los términos del presente Contrato.

En virtud del Antecedente y Declaraciones anteriores, las Partes del presente Contrato convienen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones; Reglas de Interpretación.

(a) Los términos con mayúscula inicial definidos a continuación tendrán, para los efectos del presente Contrato, el significado que se les atribuye. Cualquier término utilizado con mayúscula inicial y no definido de otra manera en este Contrato tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

“Administrador” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Contrato” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente del presente Contrato.

“Documentos de los Activos” tiene el significado que se le atribuye en Cláusula Quinta inciso (a) del presente Contrato.

“Efecto Adverso Significativo del Administrador” significa, respecto de cualquier acción, que dicha acción afectará significativamente la capacidad del Administrador de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Documentos de la Operación.

“Evento de Insolvencia” significa, para cualquier Persona, (a) la realización de una cesión general de sus bienes para el beneficio de sus acreedores, (b) la presentación hecha por dicha Persona de una solicitud para ser declarado en insolvencia o concurso mercantil, (c) ser declarado en insolvencia o concurso mercantil, o haberse dictado una orden en contra de dicha Persona otorgándole beneficios de liberación o suspensión de pagos en cualquier proceso de insolvencia o concurso mercantil, (d) la presentación hecha por dicha Persona de una solicitud de liquidación, disolución o cualquier recurso similar conforme a cualquier ley o reglamento, (e) la solicitud, el consentimiento o la aceptación del nombramiento de un visitador, conciliador, síndico, liquidador o funcionario similar de dicha Persona o de todos o parte de los activos de dicha Persona, (f) que cualquier proceso presentado en su contra por cualquier tercero que tenga como objeto: (i) la declaración en insolvencia o concurso mercantil o la liberación o suspensión de pagos, (ii) la liquidación, disolución u otra determinación similar conforme a cualquier ley o reglamento, o (iii) el nombramiento de un visitador, conciliador, síndico, liquidador o funcionario similar de dicha Persona o de todos o una parte de los activos de dicha Persona, y el cual no sea desechado o suspendido dentro de los 60 días calendario siguientes a su inicio o que dicha Persona presente una contestación u otra promoción admitiendo o absteniéndose de apelar los argumentos principales de dicha demanda, o (g) el incumplimiento generalizado de pago de las deudas de dicha Persona cuando dichas deudas sean exigibles.

“Evento de Terminación del Contrato de Administración” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Cuarta inciso (a) del presente Contrato.

“Insolvencia” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

“Información Confidencial” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Cuarta del presente Contrato.

“Parte Indemnizada” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Primera inciso (c) del presente Contrato.

“Partes” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Procedimiento de Indemnización” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Primera inciso (c) del presente Contrato.

“Procedimientos de Administración” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Segunda inciso (c) del presente Contrato.

“Reporte Mensual” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima inciso (a) del presente Contrato.

(b) El Contrato de Fideicomiso contiene las reglas de interpretación aplicables al presente Contrato.

SEGUNDA. Nombramiento y Aceptación del Administrador; Facultades del Administrador.

(a) El Fiduciario por medio del presente Contrato, de conformidad con los fines del Fideicomiso, designa al Administrador como el administrador exclusivo de todos y cualesquiera de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso con todas aquellas facultades necesarias para ejercer los derechos e intereses conforme y al amparo de los Activos. La designación del Administrador tendrá una vigencia que inicia a partir de la fecha del presente Contrato y continúa hasta la terminación de sus responsabilidades conforme a la Cláusula Vigésima Séptima de este Contrato.

(b) El Administrador por medio del presente Contrato acepta el nombramiento descrito en el inciso (a) anterior y acuerda cumplir con los deberes y obligaciones establecidos en el presente Contrato en dicho carácter.

(c) El Administrador, para administrar los Activos, no estará obligado a utilizar procedimientos de administración, oficinas, empleados, cuentas u otros recursos distintos de los procedimientos, oficinas, empleados, cuentas y recursos utilizados por el Administrador en relación con la administración del negocio ordinario del Administrador, tanto respecto de los negocios propios del Administrador como de los negocios administrados por el Administrador por cuenta de terceros, incluyendo las Sociedades del Grupo Frisa (los “Procedimientos de Administración”).

(d) El Administrador deberá (i) mantener en vigor todas las autorizaciones requeridas conforme a cualquier Ley Aplicable a los Activos o al Administrador para prestar los servicios previstos en el presente Contrato, y (ii) cumplir en todo aspecto significativo con todas las demás Leyes Aplicables en relación con dichos servicios.

TERCERA. Facultades del Administrador.

(a) El Administrador estará autorizado para llevar a cabo todos los actos que le son encomendados al amparo del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación de conformidad con los Procedimientos de Administración del Administrador sin la necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario.

(b) Para efectos de cumplir con sus obligaciones al amparo del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, el Fiduciario en este acto otorga al Administrador una comisión mercantil y el Administrador en este acto acepta dicha comisión mercantil mediante la cual se le autoriza para actuar en nombre y representación o solamente en representación del Fiduciario, con las facultades de un apoderado al que le ha sido otorgado un poder especial para pleitos y cobranzas y actos de administración de conformidad con los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal así como de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México, con todas las facultades que requieran cláusula especial sin que comprenda la facultad de realizar cesiones de bienes de conformidad con los artículos 2582 y 2587 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal así como de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México, exclusivamente para los efectos previstos en el presente Contrato, en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. El Fiduciario otorgará y entregará el poder y facultades referidas anteriormente al Administrador, mediante una escritura pública por separado, en la fecha del presente Contrato.

CUARTA. Obligaciones de Gestión de Cobranza.

(a) El Administrador estará encargado de gestionar la cobranza de los Activos. Para dichos efectos, el Administrador:

(i) enviará a los Arrendatarios estados de cuenta respecto de sus adeudos al amparo de los Contratos de Arrendamiento respectivos e iniciará cualesquiera procedimientos administrativos, extrajudiciales y/o judiciales para la cobranza de los Activos, estando facultado para ajustar, transigir y llegar a acuerdos respecto de cualesquiera pagos debidos conforme a estos hasta su total conclusión; y

(ii) solicitará, a cualquiera de las empresas aseguradoras que hayan emitido las pólizas de los Seguros, la realización del pago de cualquier indemnización al amparo de los Seguros, a través de los medios que considere necesarios, inclusive procedimientos administrativos, extrajudiciales y judiciales, estando facultado para ajustar, transigir y llegar a acuerdos respecto de dichos pagos.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

794635

(b) (i) El Administrador reconoce que, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Cesión, los Arrendatarios respectivos serán debidamente notificados respecto de la constitución del Fideicomiso y de la cesión y transmisión de los Derechos por los Cedentes al Fiduciario. Igualmente, reconoce que mediante dicha notificación se les ha instruido o se les instruirá a cada uno de dichos Arrendatarios que realicen todos los pagos relativos a los Activos directamente en las Cuentas de Cobranza que se abran y mantengan por el Fiduciario. Independientemente de dichas notificaciones, el Administrador procurará que los Arrendatarios realicen los pagos conforme a los Activos, directamente a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente. Para estos efectos, el Administrador se obliga a que las notificaciones, instrumentos o medios de pago que sean enviados o comunicados a los Arrendatarios contengan las menciones, leyendas o información que sean necesarias al efecto.

(ii) Las Partes reconocen que el Administrador será el encargado de recibir la Cobranza relativa a cualquier indemnización pagada al amparo de los Seguros, asumiendo aquellas obligaciones establecidas en el inciso (c) siguiente, debido a que las empresas aseguradoras emisoras de los Seguros serán notificadas de la cesión y transmisión de los Activos al Fiduciario mas no serán requeridas de realizar pagos directamente al Fideicomiso.

(iii) El Administrador se obliga a realizar sus mejores esfuerzos para que cualesquiera otra cantidad no específicamente señalada con anterioridad y que corresponda a los Activos sea pagada de manera directa a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente.

(c) En caso que el Administrador por cualquier razón reciba Cobranza de manera directa, deberá (i) mantener la Cobranza plenamente identificada, y (ii) transferir dicha Cobranza a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente a más tardar el tercer Día Hábil inmediato posterior a su recepción, en el entendido que dicha transferencia se realizará sin interés alguno.

Tratándose de Cobranza que el Administrador no pueda identificar por causas no imputables al Administrador, y de Cobranza que el Administrador, por causas no imputables al Administrador, no tenga conocimiento que ha recibido, el Administrador realizará aquellos actos que correspondan conforme a sus Procedimientos de Administración para identificar dicha Cobranza o, en su caso, continuará con las gestiones de cobranza del Activo y una vez que las identifique o descubra, el Administrador deberá, dentro de los 5 Días Hábiles inmediatos siguientes a la fecha en que haya identificado o descubierto dicho pago, transferir, en el caso que dicho pago constituya Cobranza, dicha Cobranza a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente.

Para los efectos del inciso (c) de esta Cláusula se entenderá que el Administrador recibe o cobra alguna cantidad en el momento en que puede disponer de ella en efectivo.

En tanto la Cobranza recibida por el Administrador no sea transferida a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente, el Administrador actuará como depositario de la misma conforme a lo previsto en el artículo 2522 del Código Civil para el Distrito Federal o cualquier disposición que la reemplace.

QUINTA. Designación del Depositario; Obligaciones del Administrador como Depositario.

(a) Con el propósito de reducir los costos administrativos y facilitar la administración de los Activos por parte del Administrador, el Fiduciario designa al Administrador, para actuar como depositario de los Documentos de los Activos. El Administrador acepta dicho nombramiento y actuará como depositario de los mismos de conformidad con el artículo 2522 del Código Civil para el Distrito Federal o cualquier disposición que la reemplace y demás Leyes Aplicables.

El Administrador mantendrá bajo su custodia, en una ubicación segura y de acceso restringido durante la vigencia del presente Contrato, los siguientes documentos e instrumentos respecto de los Activos (los "Documentos de los Activos") por cuenta y beneficio del Fiduciario (como propietario de los Activos respectivos):

(i) un ejemplar del Contrato de Arrendamiento original o copia certificada, con anexos;

(ii) cualquier pagaré emitido conforme al Contrato de Arrendamiento que evidencie los Activos;

(iii) un ejemplar original de las pólizas de seguro que evidencien los Seguros o copia certificada de las mismas; y

(iv) una copia de todos los demás documentos, reportes, notificaciones y correspondencia que el Administrador produzca o reciba respecto de los Contratos de Arrendamiento respectivos, los Seguros, los Activos o el Arrendatario correspondiente, incluyendo, sin limitación, los comprobantes de pago de rentas, comprobantes de pago de servicios, entre otros.

(b) El Administrador guardará y mantendrá al corriente los Documentos de los Activos en forma precisa, incluyendo los registros o sistemas de cómputo correspondientes, de tal forma que permita al Administrador cumplir con sus obligaciones al amparo del presente Contrato y que el Fiduciario pueda cumplir con sus obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación.

El Administrador, en su caso, llevará a cabo, a la brevedad, los actos que se requieran para subsanar cualquier incumplimiento significativo de su parte en relación con el mantenimiento de los Documentos de los Activos o con el mantenimiento de sus sistemas de cómputo conforme lo que se establece en este Contrato y reportará al



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

Fiduciario cualquier incumplimiento significativo que no sea posible subsanar dentro de un periodo de tiempo razonable.

(c) El Administrador mantendrá los Documentos de los Activos (o el acceso a cualquiera de los Documentos de los Activos conservados en formato electrónico) en una o más de sus oficinas ubicadas en México. Previa solicitud por escrito, el Administrador entregará al Fiduciario o a sus representantes una lista que contenga la ubicación de los Documentos de los Activos. El Administrador mantendrá los Documentos de los Activos durante la vigencia del presente Contrato y durante un plazo de 5 años contados a partir de su terminación o durante aquel plazo establecido por las Leyes Aplicables al Administrador (el que sea menor). Al finalizar dicho término, el Administrador podrá disponer de dichos Documentos de los Activos conforme a sus Procedimientos de Administración.

(d) El Administrador se obliga a permitir a cualquier representante autorizado del Fiduciario, de cualquier Persona contratada por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de cualquier Representante Común, mediante la entrega de una notificación con 5 Días Hábiles de anticipación, durante horas hábiles, a realizar visitas o revisiones para examinar y auditar los Documentos de los Activos, en el entendido que el acceso a cualquier Representante Común para realizar dichas visitas o revisiones estará limitado a los Documentos de los Activos que correspondan a los Activos de la Serie de la Serie respecto de la cual actúen como representante común y, excepto en caso de que haya ocurrido y continúe un Evento de Retención o un Evento de Amortización Anticipada o de que exista una resolución de la asamblea de Tenedores de la Serie respectiva solicitando dicha visita o revisión, a una vez por año calendario para cada Representante Común. Adicionalmente, el Administrador permitirá a dichos representantes hacer copias y extractos de cualquiera de dichos Documentos de los Activos y discutir los mismos con los funcionarios y empleados del Administrador. Cada uno del Fiduciario, dichas Personas y cada Representante Común mantendrá y hará que sus representantes autorizados mantengan, con el carácter de confidencial toda la información, excepto en la medida en que dicha información ya sea del conocimiento público sin que su divulgación sea por incumplimiento de esta obligación, su divulgación sea requerida legalmente, no esté relacionada con el pago de los Valores y excepto en la medida en que el Fiduciario, dichas Personas o los Representantes Comunes, según sea el caso, puedan de manera razonable determinar que dicha divulgación es consistente con sus obligaciones conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación. El incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad descritas en esta Cláusula obligará a la Persona que la incumpla, al pago de los daños y perjuicios respectivos.

(e) El nombramiento del Administrador como depositario surtirá efectos a partir de la fecha del presente Contrato y continuará hasta la terminación del mismo conforme a esta Cláusula. En caso de que el Administrador renuncie a su cargo como administrador o sea remplazado conforme a los términos del presente Contrato, el nombramiento del Administrador como depositario conforme al mismo, será dado por

terminado de forma simultánea con la terminación de su nombramiento como administrador.

(f) Tan pronto como sea posible después de la terminación de su nombramiento como depositario, el Administrador entregará a quien el Fiduciario le instruya los Documentos de los Activos (en el entendido que el Administrador puede retener copias de los mismos) en el lugar que el Fiduciario razonablemente determine.

(g) El Administrador deberá de identificar todos los Documentos de los Activos correspondientes a Activos propiedad del Fiduciario de forma física a efecto de distinguirlos de los demás documentos que el Administrador mantenga en su posesión. Adicionalmente, el Administrador deberá, en sus sistemas de cómputo marcar los Activos o los Contratos de Arrendamiento cuyos Activos han sido cedidos y transmitidos al Fiduciario como propiedad del Fiduciario.

(h) El Administrador mantendrá un registro especial que identifique los Documentos de los Activos correspondientes a los Activos de la Serie de cada Serie. El Administrador proporcionará dicha información al Fiduciario y a cualquier Representante Común que lo solicite a más tardar el décimo Día Hábil posterior a la fecha de la solicitud respectiva.

SIXTA. Seguros.

(a) El Administrador, por cuenta de cada Arrendatario de conformidad con los términos de cada Contrato de Arrendamiento, estará obligado a causar que se contrate y mantenga vigente, una póliza de seguro contra daños que cubra los daños que pudieren sufrir los Locales Comerciales de que se trate (incluyendo daños por incendio, temblor, explosión e inundación) y que ampare al menos una cantidad equivalente al valor de reposición de los Locales Comerciales de que se trate (sujeto a los límites que, en su caso, se acuerden con la compañía aseguradora respectiva).

(b) Cualquier indemnización recibida por el Administrador al amparo de los Seguros, salvo por cualquier Cantidad Excluida o cualquier otra cantidad que no constituya Cobranza, deberá ser transferido a las Cuentas de Cobranza de la Serie respectiva a más tardar el tercer Día Hábil inmediato posterior a su recepción. Cualquier cantidad de Cobranza que sea transferida en los términos de la oración anterior podrá ser reducida por el deducible pagadero respecto del evento que generó la correspondiente indemnización.

(c) Las Partes reconocen y aceptan que el Administrador podrá instruir al Fiduciario a entregar al Administrador (para su posterior pago a las empresas aseguradoras respectivas) o pagar de manera directa a las empresas aseguradoras respectivas las cantidades necesarias para pagar las primas u otras cantidades necesarias para contratar, mantener o renovar las pólizas de Seguros.

SEPTIMA. Supervisión del Administrador de los Locales Comerciales.

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435



Las Partes del presente Contrato reconocen que el Fiduciario únicamente es titular de los Activos que le sean cedidos al amparo de los Contratos de Cesión. El Fiduciario no ha adquirido derechos ni obligaciones en el carácter de arrendador o propietario de los Locales Comerciales y como tal no está a cargo de la operación y mantenimiento de los Locales Comerciales.

El propietario de los Activos Inmobiliarios de la Serie de cada Serie (ya sean los Fideicomitentes, cualquier Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario o cualquier otra Persona), celebrará Contratos de Administración de los Locales Comerciales con el Administrador de los Locales Comerciales. En tanto el Administrador también sea el Administrador de los Locales Comerciales, el Administrador no asumirá respecto de los Activos Inmobiliarios, obligaciones adicionales al amparo del presente Contrato. En el caso que el Administrador deje de actuar como Administrador de los Locales Comerciales, el Administrador se obliga a:

(a) supervisar que el Administrador de los Locales Comerciales realice, respecto de los Locales Comerciales, sus obligaciones significativas al amparo de los Contratos de Administración de los Locales Comerciales;

(b) solicitar, en el caso que lo determine necesario, al propietario de los Activos Inmobiliarios (ya sean los Fideicomitentes, cualquier Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario o cualquier otra Persona), ejercer sus derechos (en su carácter de propietario de los Locales Comerciales) de exigir al Administrador de los Locales Comerciales el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de los Locales Comerciales descritas en el inciso (a) anterior;

(c) recibir y mantener a disposición del Fiduciario los reportes, documentos e información entregados por el Administrador de los Locales Comerciales al Administrador al amparo de los Contratos de Administración de los Locales Comerciales y cualquier otro Documento de la Operación; y

(d) notificar al Fiduciario de cualquier incumplimiento del Administrador de los Locales Comerciales que pudiera esperarse resultaría en un Efecto Adverso Significativo del Fideicomiso.

OCTAVA. Comercialización de los Locales Comerciales.

El Administrador, ya sea de manera directa, o a través de cualquier contratista, será el encargado de comercializar Locales Comerciales cuyos Contratos de Arrendamiento hayan sido terminados conforme a sus términos de manera anticipada.

El Administrador deberá de dar aviso al Fiduciario de la terminación anticipada de cualquier Contrato de Arrendamiento cuyos Derechos hayan sido cedidos o transmitidos al Fiduciario a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles contados a partir de dicha terminación anticipada.

NOVENA. Pago de IVA a Autoridades Fiscales.

El Administrador deberá supervisar que los Fideicomitentes paguen a las Autoridades Gubernamentales competentes cualquier cantidad correspondiente al IVA de los Arrendamientos en cumplimiento con y sujeto a lo establecido en las Leyes Aplicables.

DÉCIMA. Obligaciones de Reportar.

(a) El Administrador en este acto se obliga a entregar al Fiduciario y a los Representantes Comunes, con por lo menos 15 Días Hábil de anticipación a cada Fecha de Distribución, un reporte respecto del Patrimonio del Fideicomiso, de los Fondos de las Series, de los pagos a ser realizados al amparo del Contrato de Fideicomiso y de cada Serie en los términos de los Documentos de la Operación respectivos y demás temas (incluyendo, sin limitar, la actualización de un evento de dependencia parcial conforme a lo previsto en las Leyes Aplicables) sustancialmente en la forma y con el contenido establecido en el Anexo A del presente Contrato (el "Reporte Mensual") en el entendido que el Administrador podrá adicionar o modificar el contenido del Anexo A cuando las características de una Serie así lo ameriten.

Con independencia de la revisión que, en su caso, lleve a cabo el Fiduciario y las observaciones que este pueda efectuar al mismo, cada Representante Común revisará la información, las cantidades y los cálculos de las cantidades contenidas en dicho Reporte Mensual que le sea entregado en los términos del párrafo anterior respecto de los Valores que le correspondan. Para dichos efectos, cualquier Representante Común podrá solicitar al Administrador y al Fiduciario, quienes estarán obligados a entregar al mismo a la brevedad, y siempre y cuando cuenten con dicha información o documentación, toda aquella información o documentación (incluyendo cálculos realizados por el Administrador respecto del contenido del Reporte Mensual) que cada Representante Común solicite para validar el Reporte Mensual. El Representante Común de que se trate, en su caso, comunicará al Administrador y al Fiduciario por escrito cualquier inconformidad con respecto al contenido del Reporte Mensual respecto de su Serie de Valores a más tardar al quinto Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que el Administrador le haya entregado el Reporte Mensual correspondiente; en el entendido que, si transcurre dicho plazo sin recibir inconformidad alguna, se entenderá que no existen inconformidades al mismo. Asimismo, una vez revisada cualquier inconformidad de cualquier Representante Común, el Administrador y los Representantes Comunes que hayan entregado inconformidades, cooperarán a efecto de corregirlo, o bien complementarlo, y el Administrador deberá, en dicho caso, entregar al Fiduciario y a los Representantes Comunes la versión corregida y definitiva del Reporte Mensual por lo menos 5 Días Hábil antes de la Fecha de Distribución o aquel plazo que sea mayor conforme a la Ley Aplicable. En el caso que el Administrador no reciba inconformidades



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

a la versión corregida del Reporte Mensual dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a su entrega, se entenderá que no existen inconformidades al mismo y el mismo se considerará definitivo, en el entendido que si llegaren a entregarse inconformidades el Administrador y los Representantes Comunes cooperarán a efecto de corregirlo, o bien complementarlo y entregar el Reporte Mensual definitivo al Fiduciario a más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha de Distribución. El Fiduciario se basará en el Reporte Mensual para realizar los pagos o transferencias previstas en este Contrato y los demás Documentos de la Operación, sin incurrir en responsabilidad por cualquier error u omisión en el mismo. El Reporte Mensual deberá contener, además de la información antes descrita, aquella información establecida en el Contrato de Fideicomiso, así como cualquier otra información cuantitativa o cualitativa que sea requerida por los Representantes Comunes a efecto de que estos puedan validar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Operación de la Serie correspondiente.

(b) El Administrador entregará al Fiduciario y a cada Representante Común, a más tardar el 31 de mayo de cada año calendario, un certificado firmado por el Director General o conjuntamente el Director de Finanzas y el Director de Operaciones (o las Personas que tengan las responsabilidades de estos) del Administrador declarando que (i) se ha realizado una revisión de las actividades del Administrador durante el año calendario anterior (o, en el caso de una primera certificación, la parte del año que ha transcurrido desde la Fecha de Cierre Inicial) y del cumplimiento del Administrador conforme al presente Contrato bajo la supervisión de dicha(s) Persona(s), y (ii) que hasta donde es del conocimiento de dicha(s) Persona(s), basado en dicha revisión, el Administrador ha cumplido en todos los aspectos significativos con todas sus obligaciones derivadas del presente Contrato a lo largo de dicho año calendario (o la parte aplicable de dicho año calendario) o, si hubiere un incumplimiento de cualesquiera de dichas obligaciones en cualquier aspecto significativo, identificando específicamente dicho incumplimiento conocido por dicha(s) Persona(s) y la naturaleza y estado que guarda dicho incumplimiento.

(c) El Administrador notificará por escrito al Fiduciario y a cada Representante Común de cualquier evento que mediante el otorgamiento de una notificación o el transcurso del tiempo, o ambos, se convertirá en un Evento de Terminación del Contrato de Administración, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicho evento.

(d) El Administrador notificará al Fiduciario y al Representante Común respectivo de cualquier Evento de Retención o Evento de Amortización Anticipada que ocurra respecto de cualquier Serie de Valores y del que tenga conocimiento a más tardar el segundo Día Hábil posterior a la fecha en que tenga conocimiento del mismo.

(e) La obligación del Administrador de entregar los reportes descritos en esta Cláusula terminará una vez que se hayan pagado en su totalidad todas las Series de Valores, salvo que se prevea algo distinto en los Documentos de la Operación.

(f) En o antes del 31 de mayo de cada año calendario, el Administrador causará que un despacho de auditores independientes de reconocido prestigio a nivel nacional (los cuales podrán prestar servicios diversos al Administrador y sus afiliadas) prepare un reporte o dictamen y lo entregue al Fiduciario y a los Representantes Comunes respecto de cada Serie de Valores en Circulación, conforme al cual confirme o declare que ha revisado, con base en los procesos que sean comúnmente aplicados para dichos efectos en México por despachos de auditoría de nivel similar, ciertos documentos y registros relacionados con la administración de los Activos, ha comparado la información incluida en los Reportes Mensuales emitidos durante el periodo cubierto por dicha revisión con la información obtenida en su revisión y que no ha encontrado razones que le hagan creer que los Reportes Mensuales no fueron preparados sustancialmente de conformidad con las disposiciones del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación (salvo por cualquier observación que pueda estar contenida en el reporte o dictamen correspondiente). El mencionado reporte o dictamen podrá contener las limitantes o restricciones que sean comunes para dichos tipos de procesos. Cualesquiera costos relacionados con la revisión o auditoría descrita en este inciso (f) serán cubiertos por el Administrador.

(g) En adición a los reportes y notificaciones descritos en esta Cláusula, el Administrador estará obligado a entregar a las Personas que tengan derecho a ellos, cualesquiera reportes y notificaciones a su cargo en los términos del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación suscritos por el Administrador.

DÉCIMA PRIMERA. Otras Obligaciones.

(a) El Administrador tendrá, en adición a las obligaciones establecidas en el presente Contrato, aquellas obligaciones que ha asumido en los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. El Administrador tendrá aquellos derechos, incluyendo el derecho de instruir al Fiduciario y a las demás partes del Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación, en los términos descritos en los mismos.

(b) El Administrador deberá de realizar cualquier acción requerida o permitida bajo cualquier Apoyo de Crédito para cualquier Serie o Clase de Valores, conforme se establezca en el presente Contrato, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación incluyendo para gestionar la cobranza de cantidades adeudadas al amparo de dichos Apoyos de Crédito en beneficio del Fideicomiso o los Tenedores.

DÉCIMA SEGUNDA. No Contraprestación.

Las Partes del presente Contrato reconocen que el Administrador ha obtenido y obtendrá beneficios económicos derivados de la implementación de las operaciones previstas en los diversos Documentos de la Operación. Además de dichos beneficios económicos, el Administrador no recibirá contraprestaciones adicionales al amparo del



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

presente Contrato (incluyendo en su carácter de depositario de los Documentos de los Activos).

DÉCIMA TERCERA. Gastos del Administrador.

Excepto que se especifique lo contrario en el presente Contrato, en el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Operación, el Administrador pagará todos los gastos en los que incurra en relación con sus actividades conforme al presente Contrato, incluyendo los honorarios y desembolsos de contadores independientes, impuestos a cargo del Administrador y gastos incurridos en relación con distribuciones y reportes.

DÉCIMA CUARTA. Eventos de Terminación del Administrador.

(a) El que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes eventos, se considerará que ha ocurrido un "Evento de Terminación del Contrato de Administración":

(i) que el Administrador incumpla con su obligación de depositar cualquier Cobranza en las Cuentas de Cobranza de las Serie correspondiente dentro del plazo establecido en la Cláusulas Cuarta y Sexta del presente Contrato, si dicho incumplimiento continúa durante los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador tenga conocimiento de dicho incumplimiento o de la fecha en que el Fiduciario o cualquier Representante Común le notifique al Administrador dicho incumplimiento, la que suceda primero en el entendido que dicha circunstancia no se considerará como un "Evento de Terminación del Contrato de Administración" tratándose de Cobranza que el Administrador no haya podido identificar en los términos del inciso (c) de la Cláusula Cuarta del presente Contrato, siempre y cuando cumpla con las obligaciones ahí establecidas; o

(ii) que ocurra cualquier incumplimiento por parte del Administrador en cualquier aspecto significativo de cualquier obligación del Administrador contenida en el presente Contrato, y cualquier otro Documento de la Operación, el cual afecte significativa y adversamente los derechos del Fiduciario o de los Tenedores de los Valores y continúe sin ser subsanado por un plazo de 45 días calendario siguientes a la fecha en que el Administrador tenga conocimiento de dicho incumplimiento o de la fecha en que el Fiduciario o cualquier Representante Común le notifique al Administrador dicho incumplimiento, lo que suceda primero; o

(iii) la actualización de un Evento de Insolvencia respecto del Administrador.

(b) La Mayoría de los Representantes Comunes podrán renunciar a cualquier Evento de Terminación del Contrato de Administración y sus consecuencias. Al otorgarse dicha renuncia a un Evento de Terminación del Contrato de Administración, dicho Evento de Terminación del Contrato de Administración dejará de existir y será considerado como si hubiera sido subsanado para cualquier efecto conforme al presente Contrato. Ninguna renuncia se extenderá a cualquier otro evento subsiguiente o

perjudicará ningún derecho resultante de dicha renuncia. El Fiduciario notificará a las Agencias Calificadoras de cualquier renuncia.

DÉCIMA QUINTA. Terminación del Administrador.

En caso de que ocurra un Evento de Terminación del Contrato de Administración, el Fiduciario deberá notificar a la brevedad a cada Representante Común y a cada una de las Agencias Calificadoras. En caso de que el Evento de Terminación del Contrato de Administración no sea subsanado, el Fiduciario o la Mayoría de los Representantes Comunes, previa notificación al Administrador y a las Agencias Calificadoras, podrán dar por terminados todos los derechos y obligaciones (distintos a los derechos y obligaciones establecidos en la Cláusula Vigésima Primera de este Contrato) del Administrador conforme al presente Contrato. En el momento de la recepción por parte del Administrador de dicha notificación (o en aquella fecha posterior que se haya establecido en la notificación de terminación), todas las facultades y poderes del Administrador conforme al presente Contrato serán transferidas y conferidas al Administrador Sustituto, según sea nombrado de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Séptima. En tal caso, el Fiduciario, estará facultado para celebrar, en nombre del Administrador, como apoderado o de cualquier otra forma, cualesquiera y todos los documentos o instrumentos, y realizar o llevar a cabo todos los demás actos necesarios o convenientes para que surta efectos la terminación y sustitución del Administrador, y concluir, en su caso, la entrega al Administrador Sustituto o al depositario sustituto de los Documentos de los Activos, así como los demás documentos relacionados.

DÉCIMA SEXTA. Renuncia del Administrador.

Salvo por las operaciones permitidas conforme a las Cláusulas Décima Octava y Vigésima Octava de este Contrato, el Administrador no podrá renunciar como Administrador al amparo de este Contrato excepto que se determine que el cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato ha dejado de estar permitido conforme a Ley Aplicable. Una notificación de cualquier determinación que permita la renuncia del Administrador será entregada al Fiduciario y a cada Representante Común tan pronto como sea posible y, si no fuera entregada por escrito, será confirmada por escrito tan pronto como sea posible. Cualquier determinación que permita la renuncia del Administrador constará además en una Opinión Legal entregada al Fiduciario y a cada Representante Común para esos efectos, con o inmediatamente después, de la entrega de dicha notificación.

DÉCIMA SÉPTIMA. Nombramiento de Administrador Sustituto.

(a) Si el Administrador es removido de conformidad con la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato, continuará desempeñando sus funciones como Administrador conforme al presente, hasta la fecha que se especifique en el aviso de terminación. Si el Administrador renuncia de conformidad con la Cláusula Décima Sexta del presente Contrato, seguirá desempeñando sus funciones como Administrador al amparo de este Contrato hasta que suceda lo primero de (A) que el Administrador



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

Sustituto asuma las responsabilidades y obligaciones del Administrador, o (B) la fecha en que cualquier Autoridad Gubernamental exija dicha renuncia.

(b) Si el Administrador es removido o renuncia de conformidad con el presente Contrato, el Fiduciario, por instrucciones de las Personas Autorizadas, a la brevedad posible nombrará a una institución reconocida a nivel nacional cuyo negocio incluya la administración de activos similares a los Activos como Administrador Sustituto conforme al presente Contrato. Dicho Administrador Sustituto aceptará su nombramiento mediante la celebración de un convenio modificatorio al presente Contrato, la asunción de este Contrato o la celebración de otro contrato que tenga un efecto similar, con el Fiduciario, en forma aceptable tanto para el Fiduciario como para cada Representante Común.

(c) Al aceptar su nombramiento como Administrador Sustituto y a partir de dicho momento, el Administrador Sustituto sustituirá al Administrador en todos los aspectos, y estará sujeto a todas las obligaciones y responsabilidades que corresponden al Administrador, relacionadas con el desempeño de sus actividades como Administrador.

(d) En relación con el nombramiento de cualquier Administrador Sustituto, el Fiduciario podrá realizar cualesquiera arreglos que sean necesarios para el pago de la contraprestación a dicho Administrador Sustituto con cargo a los recursos recibidos al amparo de los Activos conforme a lo que acuerden el Fiduciario conforme a las instrucciones de las Personas Autorizadas y el Administrador Sustituto. Cada Representante Común, el Fiduciario y el Administrador Sustituto adoptarán las medidas necesarias para llevar a cabo dicha sustitución según sea necesario, de conformidad con el presente Contrato.

Al ocurrir cualquier remoción del Administrador o el nombramiento de un Administrador Sustituto conforme a esta Cláusula, el Fiduciario lo notificará lo antes posible a los Representantes Comunes y a las Agencias Calificadoras.

(e) Una vez concluidas las funciones del Administrador de conformidad con esta Cláusula, el Administrador deberá cooperar con el Fiduciario y el Administrador Sustituto para dar por terminados todos los derechos y obligaciones que tuviere el Administrador conforme al presente Contrato, incluyendo, lo antes posible, la transferencia al Administrador Sustituto de todas las cantidades en efectivo que mantenga el Administrador para su depósito, o que sean recibidas con posterioridad en relación con los Activos y la entrega de los Documentos de los Activos, y las cuentas y registros que mantenga el Administrador.

Además de su obligación de entregar documentos al Administrador Sustituto según se establece en la presente Cláusula, el Administrador, no obstante la terminación de sus deberes conforme a este Contrato, proporcionará al Fiduciario, a cualquier Administrador Sustituto o a los representantes de los mismos, acceso a sus sistemas de cómputo por un periodo de 180 días calendario posteriores a la terminación de su

actuación, según sea necesario para que dicho Administrador Sustituto pueda cumplir con sus obligaciones de administrar los Activos y el Fideicomiso.

Todos los gastos y costos razonables (incluyendo honorarios de abogados) incurridos por el Fiduciario y el Administrador Sustituto relacionados con (i) la transición de las obligaciones del Administrador al Administrador Sustituto y (ii) la modificación del presente Contrato o la celebración de un contrato por separado para reflejar la sustitución del Administrador de conformidad con esta Cláusula, serán pagados por el Administrador a la vista, una vez que se le presente documentación razonable de dichos gastos y costos y en el entendido que dichos costos, no incluirán ningún costo en los que se incurra después de que el Administrador Sustituto haya iniciado sus funciones como administrador de los Activos.

DÉCIMA OCTAVA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes.

El Administrador podrá ceder sus derechos y obligaciones conforme a este Contrato a cualquier Sociedad del Grupo Frisa. El Administrador notificará a cada una de las Agencias Calificadoras, al Fiduciario y a los Representantes Comunes respecto de las operaciones llevadas a cabo conforme a la presente Cláusula dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha operación.

DÉCIMA NOVENA. Subcontratistas.

El Administrador podrá cumplir con cualquiera de sus obligaciones derivadas del presente Contrato a través de subcontratistas. Ninguna delegación o subcontratación liberará al Administrador de sus obligaciones y el Administrador seguirá siendo el principal responsable del cumplimiento de dichas obligaciones. El Administrador será responsable de los honorarios de los subcontratistas.

VIGÉSIMA. Responsabilidad del Administrador.

(a) El Administrador será responsable frente al Fiduciario, cada Representante Común y los Tenedores de los Valores, únicamente por el cumplimiento de las obligaciones específicamente asumidas por el Administrador conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación. Esta Cláusula no protegerá al Administrador contra cualquier responsabilidad en que de otra forma incurra por razón de su dolo, mala fe o negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato o cualquier Documento de la Operación. El Administrador podrá actuar de buena fe con base en cualquier documento de cualquier tipo que parezca debidamente celebrado y entregado por cualquier Persona con respecto a cualquier asunto relacionado con este Contrato o cualquier otro Documento de la Operación.

(b) Las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato y los Documentos de la Operación son únicamente obligaciones corporativas del Administrador, y no podrá interponerse acción alguna, directa o indirectamente con respecto a las obligaciones del Administrador en contra de cualquier funcionario,

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435



consejero, empleado o agente del Administrador como individuos, excepto por cualquier responsabilidad que de cualquier otra forma hubiere sido impuesta como resultado del dolo, mala fe o negligencia de dicha Persona en el cumplimiento de sus obligaciones.

(c) El Administrador no estará obligado a comparecer, demandar o defender cualquier acción legal que no sea propia de sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación y que, en su opinión, pueda resultar en algún gasto o responsabilidad. El Administrador puede a su entera discreción (pero sin estar obligado a) ejercer cualquier acción legal que considere necesaria o descable para proteger los intereses de los Tenedores de los Valores conforme a los Documentos de la Operación. En dicho caso, los gastos legales, costos y responsabilidades de dicha acción y cualquier responsabilidad que resulte de dicha acción serán gastos, costos y responsabilidades del Administrador.

(d) El Administrador no incurrirá en un incumplimiento conforme al presente Contrato o cualquier Documento de la Operación en caso de que se encuentre imposibilitado de cumplir con cualquiera de sus obligaciones como consecuencia de un evento que este fuera del control del Administrador y que el propio Administrador no hubiera podido evitar aún con el ejercicio del debido cuidado. El Administrador realizará esfuerzos razonables para retomar el desempeño de sus obligaciones conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación tan pronto sea razonablemente posible después de que dicho evento cese de existir.

VIGÉSIMA PRIMERA. Indemnización.

(a) El Administrador indemnizará, defenderá y sacará en paz y a salvo al Fiduciario y a cada uno de los Representantes Comunes, y a sus respectivos funcionarios, delegados fiduciarios, consejeros, empleados y representantes de cualesquiera costos, gastos daños y perjuicios razonables y debidamente documentados (incluyendo los honorarios, gastos y desembolsos del Fiduciario o de cada uno de los Representantes Comunes o sus representantes, abogados, contadores y expertos), como consecuencia de, o impuestos sobre dicha Persona como resultado del dolo, mala fe o negligencia del Administrador en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo en su carácter como depositario) al amparo de este Contrato, los demás Documentos de la Operación y la Ley Aplicable.

(b) El Fiduciario exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este baste y alcance, indemnizará, defenderá y sacará en paz y a salvo al Administrador y a sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados y representantes de cualesquiera costos, gastos, daños y perjuicios razonables y debidamente documentados (incluyendo los honorarios, gastos y desembolsos del Administrador o de cada uno de los Representantes Comunes o sus representantes, abogados, contadores y expertos) como consecuencia de, o impuestos sobre dicha Persona como resultado del dolo, mala fe o negligencia del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones al amparo de este Contrato, los demás Documentos de la Operación y la Ley Aplicable,

según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(c) Tan pronto como el Fiduciario, cualquiera de los Representantes Comunes o el Administrador o cualesquiera de sus funcionarios, delegados fiduciarios, consejeros, empleados o representantes (cada uno para efectos de este inciso (c), una "Parte Indemnizada") reciban una notificación respecto del inicio de cualquier acción o procedimiento judicial o de cualquier otra naturaleza (un "Procedimiento de Indemnización") en contra de dicha Parte Indemnizada, dicha Parte Indemnizada notificará a la brevedad al Administrador o al Fiduciario, según sea el caso, conforme a los párrafos (a) y (b) anteriores (la "Parte Indemnizadora"), respecto del comienzo de dicho Procedimiento de Indemnización, en el entendido que la omisión en la entrega de dicha notificación no liberará a la Parte Indemnizadora de sus obligaciones conforme a esta Cláusula, siempre y cuando (i) la Parte Indemnizadora no haya sido perjudicada en forma significativa por la omisión en la entrega de dicha notificación, y (ii) la notificación sea entregada dentro de los 3 Días Hábiles contados a partir de que la Parte Indemnizada tenga conocimiento de dicho Procedimiento de Indemnización.

La Parte Indemnizadora podrá asumir, a su costo, la defensa legal del Proceso de Indemnización correspondiente mediante abogados que sean satisfactorios a la Parte Indemnizada, notificándolo de manera oportuna a la Parte Indemnizada y reconociendo su obligación de pagar la indemnización a la Parte Indemnizada por cualquier pérdida que en su caso sufra la Parte Indemnizada como resultado de dicho Proceso de Indemnización, en el entendido que la Parte Indemnizada podrá participar, y estar involucrada en la estrategia de defensa de cualquier Proceso de Indemnización, incluyendo aquellos Procesos de Indemnización que involucren directamente el patrimonio de la Parte Indemnizada.

Asimismo, la Parte Indemnizadora no podrá transigir, negociar o llegar a acuerdo alguno respecto de dicho Proceso de Indemnización sin el consentimiento de la Parte Indemnizada, el cual no podrá ser negado, retrasado o condicionado sin causa justificada.

En caso que la Parte Indemnizadora elija asumir la defensa de dicho Proceso de Indemnización (en todo caso, mediante abogados que sean satisfactorios a la Parte Indemnizada), la Parte Indemnizadora no será responsable por los gastos legales de los abogados de la Parte Indemnizada, a menos que hubiere algún conflicto de interés entre la Parte Indemnizadora y una Parte Indemnizada, en cuyo caso, la Parte Indemnizadora pagará el costo de los abogados de la Parte Indemnizada.

(d) Para efectos de esta Cláusula, en caso que el Administrador sea removido de conformidad con la Cláusula Décima Quinta o si el Administrador renuncia a su cargo de conformidad con la Cláusula Décima Sexta se considerará que dicho Administrador continuará siendo el Administrador hasta en tanto un Administrador Sustituto haya asumido las obligaciones del Administrador de conformidad con la Cláusula Décima



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

(e) Las obligaciones del Administrador conforme a esta Cláusula en relación con el periodo en que dicha Persona haya sido el Administrador (o fuese considerada como tal), subsistirán a pesar de la remoción o renuncia de dicha Persona como Administrador, a la terminación del presente Contrato y a la renuncia o remoción del Fiduciario o cualquier Representante Común. En caso que el Administrador hiciera algún pago por indemnización de conformidad con esta Cláusula y la Persona a la cual o en representación de la cual se recibieron dichos pagos, recupere con posterioridad cualesquiera dichas cantidades de terceros, dicha Persona pagará a la brevedad dichas cantidades al Administrador, sin intereses.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Impuestos.

(a) Salvo que se prevea lo contrario en el presente Contrato y/o en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera y todos los impuestos (incluyendo cualquier impuesto sobre la renta que haya sido cobrado a través de retención o de cualquier otra manera o impuesto al valor agregado), derechos o contribuciones, ya sean pagaderas o que se determinen como pagaderas en el presente o en un futuro en relación con la celebración, cumplimiento y terminación del presente Contrato y cualesquier documentos relacionados con el mismo que deban ser entregados en relación con el presente, serán pagados por el Administrador o los Fideicomitentes (conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso). El Fiduciario no será responsable por el pago de dichos impuestos, derechos o contribuciones y queda liberado de dichas responsabilidades. El Fiduciario y/o cualquier Representante Común podrán solicitar al Administrador que le entregue, y el Administrador entregará al Fiduciario y/o al Representante Común que lo solicitó, a más tardar dentro de los 10 Días Hábilés siguientes a que reciba dicha solicitud, una copia de la documentación que evidencie los pagos realizados por el Administrador o los Fideicomitentes en relación con este inciso (a) o bien, los documentos con que acrediten que el pago de los mismos se encuentra en un proceso administrativo. En caso de que el Administrador o los Fideicomitentes no cumplan con las obligaciones previstas en este inciso (a) y el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a cumplir con dichas obligaciones, el Fiduciario podrá, sin estar obligado a ello, realizar los pagos requeridos con el efectivo que se encuentre disponible en el Patrimonio del Fideicomiso en la siguiente Fecha de Distribución, en los términos previstos en los Documentos de la Operación. En dichos casos, el Fiduciario podrá contratar, a cargo del Administrador, a los asesores legales y fiscales que considere necesarios.

(b) Todos los demás impuestos que por cualquier causa se generen por el presente Contrato, serán la responsabilidad exclusiva de la Persona que sea responsable del pago de dichos impuestos conforme a Ley Aplicable. Ninguna de las partes del presente Contrato será considerada como obligada solidaria para efectos de las obligaciones fiscales de las demás partes. El Fiduciario podrá solicitar por escrito de la Persona que deba asumir dicha responsabilidad fiscal, los documentos que evidencien el pago de los mismos.

(c) El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier Pasivo Fiscal que resulte de la celebración o cumplimiento de las obligaciones conforme al presente Contrato, incluyendo cualquier pago realizado por el Fiduciario. En virtud de lo anterior, el Administrador por medio del presente conviene en rembolsar al Fiduciario cualesquiera gastos de cualquier naturaleza que deriven de cualquier Pasivo Fiscal (incluyendo gastos y honorarios de asesores legales), siempre y cuando todos y cada uno de dichos gastos sean razonables y estén debidamente documentados. Asimismo, el Administrador conviene en indemnizar al Fiduciario de cualquier daño o perjuicio que pudiera sufrir como consecuencia de su participación en cualesquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato, salvo en la medida en que dicho daño o perjuicio sea consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(d) Salvo que se establezca lo contrario en el presente Contrato o, cualquier Documento de la Operación suscrito por el Fiduciario, el Fiduciario no recibirá de terceros facturas por pagos realizados a dichos terceros, incluyendo pagos de Gastos de Emisión, Gastos de la Operación de los Fideicomisos, Gastos de la Operación de la Serie, entre otros, debiendo realizarse dicha facturación a los Fideicomitentes respectivos (conforme al Contrato de Fideicomiso) según lo determine el Administrador, en el entendido que de facturarse al Administrador, dichos gastos o pagos podrán redistribuirse entre los Fideicomitentes.

VIGÉSIMA TERCERA. Transmisión de Información.

Las Partes acuerdan que la información relacionada con los servicios proveídos por el Administrador al amparo del presente Contrato será transmitida por medios escritos, electrónicos o magnéticos, según se permita conforme al presente Contrato, y para dichos propósitos, las Partes convienen proporcionarse mutuamente todos los códigos de acceso, identificaciones, datos e información que sean necesarios o convenientes para el uso de cualesquiera de esos medios de comunicación. El uso de cualquier código de acceso o identificaciones será la responsabilidad exclusiva de la parte respectiva.

VIGÉSIMA CUARTA. Confidencialidad.

El Administrador y el Fiduciario, por medio del presente Contrato, reconocen y convienen que cualquier información o documento legal o descriptivo que sea proporcionado en relación con el presente Contrato o los demás Documentos de la Operación y cualesquiera otros materiales que no sean públicos (incluyendo los Documentos de los Activos) serán considerados como "Información Confidencial". Así mismo, el Administrador y el Fiduciario convienen en mantener la confidencialidad de la Información Confidencial, y usar dicha información única y exclusivamente en relación con el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, y acuerdan no divulgar dicha información a terceros sin el consentimiento de las demás partes del presente Contrato. Dicha prohibición no será



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

794235

aplicable en la medida que la divulgación de dicha información sea permitida conforme a los Documentos de la Operación y las Leyes Aplicables. El incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad descritas en esta Cláusula obligará a la Persona que la incumpla, al pago de los daños y perjuicios respectivos

Si el Administrador es removido conforme a la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato o si el Administrador renuncia conforme a la Cláusula Décima Sexta del presente Contrato, cualquier contrato o convenio por medio del cual el Administrador Sustituto asuma los deberes del Administrador contendrá disposiciones de confidencialidad consistentes con aquellas establecidas en esta Cláusula.

VIGÉSIMA QUINTA. Modificación.

(a) Este Contrato puede ser modificado según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Tan pronto como se celebre cualquier modificación de conformidad con esta Cláusula, el Fiduciario enviará una copia de dicha modificación a cada Agencia Calificadora y a los Representantes Comunes.

VIGÉSIMA SEXTA. Notificaciones.

Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las Partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:

(a) al ser entregadas si fueron entregadas personalmente o enviadas por correo servicio de mensajería;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímil, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por correo electrónico o vía facsímil; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por correo electrónico.

Tratándose de notificaciones realizadas en términos de los incisos (b) y (c) anteriores, sin afectar la efectividad de las mismas, las Partes deberán entregar posteriormente dicha notificación personalmente o por correo especializado.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en la presente Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección, número de facsímil o dirección de correo electrónico que las partes designen, mediante notificación a las demás Partes. Mientras no se haya recibido un aviso de cambio de domicilio o de dirección electrónica por cualquier Parte de conformidad con lo anterior, los avisos entregados en el domicilio y que se dirijan a las direcciones:

electrónicas señaladas en este Contrato serán válidos. Las Partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

EL FIDUCIARIO

Avenida Cordillera de los Andes 265, piso 2
Colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo
Ciudad de México
C.P. 11000
Teléfono: 50633900
Correo electrónico: instruccionesmexico@cibanco.com;
icrisostomo@cibanco.com
Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso CIB/2656

EL ADMINISTRADOR

Boulevard Magnocentro número 26, 5º piso
Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura
Municipio de Huixquilucan
Estado de México
C. P. 52760
Teléfono: 8114-2202
Correo electrónico: gdealba@grupofrisa.com
Atención: Director de Operaciones

El domicilio del Representante Común de la Serie de que se trate y de las Agencias Calificadoras respectivas se establecerá en los Documentos de la Operación correspondientes a dicha Serie de Valores.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Vigencia y Terminación.

El presente Contrato continuará vigente hasta que el Contrato de Fideicomiso se dé por terminado de conformidad con sus términos, salvo que el mismo se dé por terminado expresamente como consecuencia de la remoción o renuncia del Administrador conforme al presente.

VIGÉSIMA OCTAVA. Cesión.

Ni el Fiduciario, ni el Administrador podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Contrato; excepto (i) con el consentimiento de las demás partes de este Contrato, en el entendido que se deben obtener Confirmaciones de las Agencias Calificadoras o, en el caso que conforme a los procedimientos de cualquier Agencia Calificadora la emisión de una Confirmación de la Agencia Calificadora no sea posible, dicha Agencia Calificadora deberá haber confirmado o confirmado de cualquier manera la calificación de la Serie en Circulación respectiva, o (ii)

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435



según le sea expresamente permitido conforme a este Contrato o conforme a los demás Documentos de la Operación.

VIGÉSIMA NOVENA. Encabezados.

Los encabezados utilizados en este Contrato han sido incluidos por conveniencia únicamente y no afectarán el significado o interpretación de cualquier disposición del presente Contrato.

TRIGÉSIMA. Indivisibilidad.

Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Contrato es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este Contrato y de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del Contrato.

TRIGÉSIMA PRIMERA. Ausencia de Renuncia; Recursos Acumulativos.

Ni la omisión, ni el retraso en el ejercicio, por parte de cualquier parte del presente Contrato, de cualquier derecho, facultad o recurso conforme al presente Contrato constituirá una renuncia a dicho derecho, facultad o recurso. Ni el ejercicio particular o parcial de cualquier derecho, facultad o recurso prohíbe o restringe cualquier otro o el posterior ejercicio de dicho derecho, facultad o recurso, o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso. Los derechos, facultades y recursos contemplados conforme al presente Contrato son adicionales a aquellos derechos, facultades y recursos establecidos por ley.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. Ley Aplicable.

El presente Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México.

TRIGÉSIMA TERCERA. Jurisdicción.

Para todo lo relacionado con este Contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

TRIGÉSIMA CUARTA. Límites de Responsabilidad del Fiduciario.

Las Partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso y su responsabilidad estará limitada de conformidad con lo dispuesto en dicho Contrato de Fideicomiso.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes de este Contrato celebran el presente en 4 ejemplares a través de sus apoderados debidamente autorizados en la fecha referida al rubro.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
como fiduciario del fideicomiso No. 2656

Por: _____
Nombre: [●]
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____
Nombre: [●]
Cargo: Delegado Fiduciario

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.

Por: _____
Nombre: [●]
Cargo: Apoderado



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

Listado de Anexo

Anexo A

Formato de Reporte Mensual



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

Anexo B

Formato de Contrato de Fideicomiso Inmobiliario



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke.

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. CIB/2657

celebrado entre

CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V.,
como fideicomitente,

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.,
como administrador,

y

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
como fiduciario,

con la comparecencia de

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.,
como administrador del Fideicomiso Emisor

[●] de [●] de 2017

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| ANTECEDENTES | 1 |
| DECLARACIONES | 2 |
| PRIMERA. Definiciones; Reglas de Interpretación | 8 |
| SEGUNDA. Constitución del Fideicomiso; Aceptación del Fiduciario | 13 |
| TERCERA. Partes y Fideicomisarios de este Contrato..... | 13 |
| CUARTA. Fines del Fideicomiso | 14 |
| QUINTA. Patrimonio del Fideicomiso | 16 |
| SEXTA. Aportación de Activos Inmobiliarios | 17 |
| SÉPTIMA. Aportación de Activos Inmobiliarios Adicionales; Sustitución y Readquisición de Activos Inmobiliarios..... | 19 |
| OCTAVA. Administración de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17; Documentos de los Activos Inmobiliarios y Actuación del Administrador del Fideicomiso Emisor. 20 | |
| NOVENA. Cuentas del Fideicomiso; Inversiones Permitidas | 21 |
| DÉCIMA. Cuenta General..... | 24 |
| DÉCIMA PRIMERA. Ejercicio de los Derechos de los Activos Inmobiliarios..... | 25 |
| DÉCIMA SEGUNDA. Procedimiento de Ejecución..... | 25 |
| DÉCIMA TERCERA. Facultades del Fiduciario | 32 |
| DÉCIMA CUARTA. Límites en Responsabilidad | 32 |
| DÉCIMA QUINTA. Defensa del Patrimonio del Fideicomiso | 34 |
| DÉCIMA SEXTA. Obligaciones de Reportar, Auditorías y Avalúos Inmobiliarios..... | 36 |
| DÉCIMA SÉPTIMA. Honorarios del Fiduciario..... | 38 |
| DÉCIMA OCTAVA. Indemnización..... | 38 |
| DÉCIMA NOVENA. Prohibición Legal | 40 |
| VIGÉSIMA. Sustitución del Fiduciario..... | 43 |
| VIGÉSIMA PRIMERA. Impuestos; Gastos | 44 |
| VIGÉSIMA SEGUNDA. Modificaciones | 46 |
| VIGÉSIMA TERCERA. Notificaciones..... | 46 |
| VIGÉSIMA CUARTA. Instrucciones..... | 48 |
| VIGÉSIMA QUINTA. Duración, Carácter Irrevocable y Terminación..... | 49 |
| VIGÉSIMA SEXTA. Operación por Medios Electrónicos | 49 |
| VIGÉSIMA SÉPTIMA. Readquisición | 51 |
| VIGÉSIMA OCTAVA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes | 51 |
| VIGÉSIMA NOVENA. Cesión | 52 |
| TRIGÉSIMA. Encabezados | 52 |
| TRIGÉSIMA PRIMERA. Indivisibilidad..... | 52 |
| TRIGÉSIMA SEGUNDA. Ausencia de Renuncia, Recursos Acumulables | 52 |
| TRIGÉSIMA TERCERA. Intercambio de Información..... | 53 |
| TRIGÉSIMA CUARTA. Ausencia de Enajenación Fiscal..... | 53 |
| TRIGÉSIMA QUINTA. Legislación Aplicable..... | 53 |



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

| | |
|------------------------------------|----|
| TRIGÉSIMA SEXTA. Jurisdicción..... | 54 |
| TRIGÉSIMA SÉPTIMA. Poderes..... | 54 |

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. CIB/2657, de fecha [●] de [●] de 2017 (el "Contrato" y el fideicomiso constituido en términos del mismo, el "Fideicomiso"), celebrado entre CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., como fideicomitente ("CECO" o el "Fideicomitente Inicial"), Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como administrador (el "Administrador de los Locales Comerciales"), y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el "Fiduciario"), con la comparecencia de Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como administrador del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Administrador del Fideicomiso Emisor" y conjuntamente con el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes, según dicho término se define más adelante, el Administrador de los Locales Comerciales y el Fiduciario, las "Partes").

ANTECEDENTES

I. Con fecha [●] de [●] de 2017, CECO, como fideicomitente inicial, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, y el Administrador del Fideicomiso Emisor, como administrador, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Contrato de Fideicomiso Emisor", y el fideicomiso establecido conforme al mismo, el "Fideicomiso Emisor"), conforme al cual el Fiduciario del Fideicomiso Emisor (según se define más adelante) realizará la Emisión de una Serie de Valores (según se define más adelante) denominada "Serie 17" (la "Serie 17" y los Valores respectivos, los "Certificados Bursátiles Serie 17") cuyos términos y condiciones se establecen en dicho Contrato de Fideicomiso Emisor y en los demás Documentos de la Operación, (según se define más adelante). Para dichos efectos, los fideicomitentes del Fideicomiso Emisor cederán y transmitirán al fiduciario del Fideicomiso Emisor, conforme a los términos de uno o más Contratos de Cesión (según se define más adelante), un conjunto de Activos (según se define más adelante) que integrarán los Activos de la Serie de la Serie 17 (según se define más adelante). Los Fideicomitentes están obligados a aportar, con derecho de readquisición para dichos Fideicomitentes, al Fiduciario los Activos Inmobiliarios (según se define más adelante) que se describen en este Contrato y en los Contratos de Aportación Inmobiliaria (según se define más adelante) correspondientes, para su administración y disposición en su caso. Una copia del Contrato de Fideicomiso Emisor se adjunta al presente Contrato como **Anexo A**.

II. Con fecha [●] de [●] de 2017, el Fiduciario del Fideicomiso Emisor y el Administrador del Fideicomiso Emisor, celebraron un Contrato de Prestación de Servicios (el "Contrato de Administración del Fideicomiso Emisor"), conforme al cual el Administrador del Fideicomiso Emisor, entre otras obligaciones (i) asumió la administración de los Activos (incluyendo los Activos de la Serie de la Serie 17), y (ii) supervisará la actuación del Administrador de los Locales Comerciales conforme a lo descrito en dicho Contrato de Administración del Fideicomiso Emisor. Una copia del Contrato de Administración del Fideicomiso Emisor se adjunta al presente Contrato como



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

A large, stylized handwritten mark or signature, possibly representing the number 2, located at the bottom right of the page.

DECLARACIONES

I. El Fideicomitente Inicial declara, a través de sus representantes legales, que:

(a) es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) resultarán en un incumplimiento significativo de los términos y condiciones de, o constituirán un evento de incumplimiento conforme a cualquier convenio, contrato, instrumento o documento del cual el Fideicomitente Inicial sea deudor o garante, (ii) resultarán en la creación o imposición de cualquier Gravamen (según se define más adelante) sobre cualesquiera de sus propiedades o activos de conformidad con los términos de cualesquiera de dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos, salvo por el que se constituye conforme al presente Contrato, (iii) contravienen los estatutos sociales del Fideicomitente Inicial, o (iv) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable (según se define más adelante) al Fideicomitente Inicial, u orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental (según se define más adelante) que tenga jurisdicción sobre el Fideicomitente Inicial o sus propiedades, en cada caso, cuyo incumplimiento, Gravamen o contravención pudiera razonablemente esperarse que tendría un Efecto Adverso Significativo de los Fideicomitentes (según se define más adelante);

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Fideicomitente Inicial, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar el presente Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha aceptado actuar como fideicomitente conforme a los términos de este Contrato;

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fideicomitente Inicial o sus propiedades que formen o vayan a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso (según se define más adelante): (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la

Operación, (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un Efecto Adverso Significativo de los Fideicomitentes, o pudiera afectar la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación;

(g) es el legítimo propietario de todos los activos que está transfiriendo al Patrimonio del Fideicomiso y que transferirá al Patrimonio del Fideicomiso en el futuro y todos estos activos son resultado de actividades de negocio lícitas llevadas a cabo por el Fideicomitente Inicial y no existe una relación entre el origen, procedencia o destino de dichos activos, y cualesquiera actividades ilegales o de terrorismo;

(h) reconoce que el Fiduciario solo requerirá conocer los términos de los Documentos de la Operación y otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o expresamente reconozca y que el Fiduciario no asume ninguna obligación ni es responsable de las obligaciones que deriven de cualesquiera otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que no sean celebrados o expresamente reconocidos por el Fiduciario; y

(i) sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna.

(j) con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al análisis y negociación del contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato, y demás Documentos de la Operación, toda vez que el Fiduciario no es responsable de tales cuestiones, y no garantiza ni asegura que dicho contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales no sean alteradas con subsecuentes modificaciones a la Leyes Aplicables; y

(j) autoriza expresa e irrevocablemente al Fiduciario, en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, para que lleve a cabo, bajo su propio costo y gasto, a partir de la fecha del presente Contrato y en cualquier momento con posterioridad a la misma, y durante la vigencia del mismo, tantos requerimientos de información como considere necesarios a las instituciones de información crediticia autorizadas para operar en México.

(k) ha cumplido en, o con anterioridad a la fecha del presente Contrato, con las políticas "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario conforme a la Ley Aplicable.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

II. El Administrador de los Locales Comerciales declara, a través de su representante legal que:

(a) es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) resultarán en un incumplimiento significativo de los términos y condiciones de, o constituirán un evento de incumplimiento conforme a cualquier convenio, contrato, instrumento o documento del cual el Administrador de los Locales Comerciales sea deudor o garante, (ii) resultarán en la creación o imposición de cualquier Gravamen sobre cualesquiera de sus propiedades o activos de conformidad con los términos de cualesquiera de dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos, (iii) contravienen los estatutos sociales del Administrador de los Locales Comerciales, o (iv) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable al Administrador de los Locales Comerciales, u orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Administrador de los Locales Comerciales o sus propiedades, en cada caso, cuyo incumplimiento, Gravamen o contravención pudiera razonablemente esperarse que tendría un Efecto Adverso Significativo del Administrador de los Locales Comerciales (según se define más adelante);

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Administrador de los Locales Comerciales, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar el presente Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha aceptado actuar como administrador conforme a los términos de este Contrato y el Contrato de Administración de los Locales Comerciales (según se define más adelante);

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Administrador de los Locales Comerciales o sus propiedades: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de

cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un Efecto Adverso Significativo del Administrador de los Locales Comerciales, o pudiera afectar la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación;

(g) adicionalmente a la celebración del presente Contrato, y para efecto de poder implementar las operaciones descritas en el mismo, celebrará, con el Fiduciario, el Contrato de Administración de los Locales Comerciales, conforme al cual, entre otras obligaciones, asumirá la administración de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 así como el depósito de los Documentos de los Activos Inmobiliarios (según se define más adelante) respectivos conforme a lo descrito en dicho Contrato de Administración de los Locales Comerciales y en el presente Contrato;

(h) reconoce que el Fiduciario solo requerirá conocer los términos de los Documentos de la Operación y otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o expresamente reconozca y que el Fiduciario no asume ninguna obligación ni es responsable de las obligaciones que deriven de cualesquiera otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que no sean celebrados o expresamente reconocidos por el Fiduciario; y

(i) su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna.

(j) con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al análisis y negociación del contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato, y demás Documentos de la Operación, toda vez que el Fiduciario no es responsable de tales cuestiones, y no garantiza ni asegura que dicho contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales no sean alteradas con subsecuentes modificaciones a la Leyes Aplicables; y

(k) autoriza expresa e irrevocablemente al Fiduciario, en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, para que lleve a cabo, bajo su propio costo y gasto, a partir de la fecha del presente Contrato y en cualquier momento con posterioridad a la misma, y durante la vigencia del mismo, tantos requerimientos de información como considere necesarios a las instituciones de información crediticia autorizadas para operar en México.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

5

III. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) es una institución de banca múltiple, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) contravienen los estatutos sociales del Fiduciario, o (ii) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable al Fiduciario, u orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario;

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Fiduciario, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar este Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha acordado actuar como fiduciario conforme a los términos de este Contrato;

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario o sus propiedades: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un efecto adverso significativo sobre la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones conforme a, o sobre la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación; y

(g) sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna y tienen plena capacidad legal para obligarlo en los términos del presente Contrato.

IV. El Administrador del Fideicomiso Emisor declara, a través de su representante legal, que:

(a) es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Administrador del Fideicomiso Emisor, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(d) suscribe el presente Contrato para reconocer los derechos a su favor establecidos en el mismo y asumir aquellas responsabilidades que se le encomiendan al amparo del mismo;

(e) su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna;

(f) con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al análisis y negociación del contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato, y demás Documentos de la Operación, toda vez que el Fiduciario no es responsable de tales cuestiones, y no garantiza ni asegura que dicho contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales no sean alteradas con subsecuentes modificaciones a la Leyes Aplicables; y

(g) autoriza expresa e irrevocablemente al Fiduciario, en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, para que lleve a cabo, bajo su propio costo y gasto, a partir de la fecha del presente Contrato y en cualquier momento con posterioridad a la misma, y durante la vigencia del mismo, tantos requerimientos de información como considere necesarios a las instituciones de información crediticia autorizadas para operar en México.

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

7



A large, stylized handwritten signature or mark, possibly a cursive name, located in the bottom right corner of the page.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las Partes en este acto convienen de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones; Reglas de Interpretación.

(a) Los términos con mayúscula inicial definidos a continuación tendrán, para los efectos del presente Contrato, el significado que se les atribuye. Cualquier término utilizado con mayúscula inicial y no definido de otra manera en este Contrato tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso Emisor.

“Activos Inmobiliarios Adicionales” significa aquellos Activos Inmobiliarios que sean aportados con derecho de readquisición al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes en la fecha de Aportación correspondiente, conforme a los términos de la Cláusula Sexta del presente Contrato y que sean distintos de los Activos Inmobiliarios Iniciales.

“Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17” significa, cualesquiera Activos Inmobiliarios que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, los Activos Inmobiliarios Iniciales y los Activos Inmobiliarios Adicionales”.

“Activos Inmobiliarios Iniciales” significa todos y cualesquier Activos Inmobiliarios, que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes en o antes de la Fecha de Aportación Inicial.

“Administrador del Fideicomiso Emisor” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Administrador de los Locales Comerciales” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato, en el entendido que, después de la renuncia o remoción de Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como administrador, significará el Administrador de los Locales Comerciales Sustituto.

“Administrador de los Locales Comerciales Sustituto” significa cualquier Persona que sea designada como tal conforme lo que se establece en el Contrato de Administración de los Locales Comerciales.

“Aportación Inicial” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

“Bienes Designados del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

“Caso de Incumplimiento” significa, respecto de los Certificados Bursátiles Serie 17, si todas las cantidades adeudadas al amparo de los Certificados Bursátiles Serie 17 no han sido pagadas a más tardar en la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Serie 17, y dicho incumplimiento no es subsanado a más tardar a los 120 días calendario siguientes la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Serie 17.

“CECO” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Certificados Bursátiles Serie 17” tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente I del presente Contrato.

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

“Contrato de Administración del Fideicomiso Emisor” tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente II del presente Contrato, en el entendido que, a partir de que Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., sea sustituido o se termine su designación, significará dicho Contrato según sea modificado respecto de la asunción del mismo por un administrador sustituto o cualquier convenio o contrato de prestación de servicios sustituto suscrito en los términos del Contrato de Fideicomiso Emisor y el Contrato de Administración del Fideicomiso Emisor.

“Contrato de Administración de los Locales Comerciales” significa el Contrato de Prestación de Servicios celebrado en esta misma fecha entre el Administrador de los Locales Comerciales y el Fiduciario, mediante el cual el Administrador de los Locales Comerciales prestará, entre otros, servicios de administración de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 al Fiduciario, en el entendido que, a partir de la fecha en que Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., sea sustituido por un Administrador de los Locales Comerciales Sustituto, significará dicho Contrato según sea modificado respecto de la asunción del mismo por el Administrador de Locales Comerciales Sustituto o a cualquier convenio o contrato de administración sustituto. El Contrato de Administración de los Locales Comerciales se adjunta como Anexo C al presente Contrato.

“Contrato de Fideicomiso Emisor” tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente I del presente Contrato.

“Contrato de Readquisición de Activos Inmobiliarios” significa los Contratos de Readquisición a ser celebrados por el Fiduciario y los Fideicomitentes conforme a los cuales el Fiduciario revierta Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 a los Fideicomitentes en aquellos supuestos descritos en la Cláusula Séptima del presente Contrato. Cada Contrato de Readquisición de Activos Inmobiliarios se suscribirá en términos sustancialmente similares al Anexo D del presente Contrato.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

“Contratos de Aportación Inmobiliaria” significa los Contratos de Aportación Inmobiliaria a ser celebrados por los Fideicomitentes y el Fiduciario conforme a los cuales los Fideicomitentes aportarán con derecho de readquisición Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 al Fiduciario. Cada Contrato de Aportación Inmobiliaria se suscribirá en términos sustancialmente similares al Anexo E del presente Contrato.

“Cuenta General” significa la cuenta establecida y mantenida de conformidad con la Cláusula Décima del presente Contrato.

“Cuentas del Fideicomiso” significa, conjuntamente, las cuentas que el Fiduciario deberá mantener conforme a lo previsto en la Cláusula Novena de este Contrato.

“Documentos de los Activos Inmobiliarios” tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración de los Locales Comerciales.

“Efecto Adverso Significativo del Administrador de los Locales Comerciales” significa, respecto de cualquier acción u omisión, que dicha acción u omisión afectará significativamente la capacidad del Administrador de los Locales Comerciales de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Documentos de la Operación de los cuales sea parte.

“Evento de Terminación del Contrato de Administración de los Locales Comerciales” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda inciso (a) del Contrato de Administración de los Locales Comerciales.

“Fecha de Aportación” significa, respecto de cualesquiera Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, la fecha en la que se suscriba el Contrato de Aportación Inmobiliaria correspondiente.

“Fecha de Aportación Inicial” significa la fecha en la que los Fideicomitentes del Fideicomiso Emisor cedan y transmitan al Fiduciario Emisor los Activos Iniciales correspondientes a los Activos de la Serie de la Serie 17.

“Fecha de la Solicitud de Ejecución” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

“Fecha de Vencimiento” significa la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Serie 17 que se establece en los Documentos de la Operación correspondientes a dichos Certificados Bursátiles Serie 17.

“Fideicomisario en Primer Lugar” significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Emisor.

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

“Fideicomiso Emisor” tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente I del presente Contrato.

“Fideicomitente Inicial” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Fideicomitentes” significa, conjuntamente, el Fideicomitente Inicial y cualquier Fideicomitente Adherente.

“Fideicomitentes Adherentes” significa cualquiera de las Sociedades del Grupo Frisa que se adhiera al presente Contrato mediante la suscripción de un Contrato de Aportación Inmobiliaria.

“Fideicomitentes del Fideicomiso Emisor” significa cualquiera de las Sociedades del Grupo Frisa que suscriban un Contrato de Cesión.

“Fiduciario” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Fiduciario del Fideicomiso Emisor” significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

“Gravamen” significa cualquier hipoteca, prenda, fideicomiso de garantía, cesión, embargo, servidumbre, gravamen (resultado de una disposición legal o de otra manera), preferencia, prelación u otro convenio, contrato o instrumento de garantía o arreglo preferencial de cualquier tipo o naturaleza, excluyendo cualquier operación realizada de conformidad con el presente Contrato u otro Documento de la Operación.

“Inversiones Permitidas” significa depósitos a la vista con Instituciones Calificadas.

“Notificación de Incumplimiento” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

“Obligaciones Garantizadas” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.

“Parte Indemnizada” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Octava del presente Contrato.

“Parte Indemnizadora” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Octava del presente Contrato.

“Partes” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
11
DEL ACTA No. 79435

A large, stylized handwritten mark or signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

“Patrimonio del Fideicomiso” significa todos y cualesquiera bienes que mantenga el Fiduciario en el Fideicomiso de conformidad con este Contrato en cualquier momento, según se describe en la Cláusula Quinta de este Contrato.

“Personas Autorizadas” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Cuarta inciso (c) del presente Contrato.

“Proceso de Indemnización” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Octava del presente Contrato.

“Recursos por Ejecución de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17” significa, conjuntamente los Recursos por Expropiación de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 y los Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17.

“Recursos por Expropiación de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17” significa, respecto de cualquier Activo Inmobiliario de la Serie de la Serie 17, aquellas cantidades recibidas por la expropiación, nacionalización o acto o decreto inapelable de Autoridad Gubernamental similar respecto de los mismos que resulten aplicables de conformidad con la Ley Aplicable. Lo anterior en la inteligencia que, cualquier exceso en el monto de los Recursos por Expropiación de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, respecto del monto equivalente al Precio de Readquisición de los Activos de la Serie de la Serie 17 relacionados con dichos Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, corresponderá al Fideicomitente respectivo en los términos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso Emisor.

“Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17” significa, respecto de cualquier Activo Inmobiliario de la Serie de la Serie 17, aquellas cantidades derivadas de su enajenación en los términos del presente Contrato por el monto que resulte aplicable de conformidad con el mismo. Lo anterior en la inteligencia que, cualquier exceso en el monto de los Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, respecto del monto equivalente al Precio de Readquisición de los Activos de la Serie de la Serie 17, relacionados con dichos Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, corresponderá a los fideicomitentes del Fideicomiso Inmobiliario en los términos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso Emisor.

“Serie 17” tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente I del presente Contrato.

“Valor de Avalúo” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

"Valuador" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

(b) Las reglas de interpretación establecidas en el Contrato de Fideicomiso Emisor aplican a este Contrato.

SEGUNDA. Constitución del Fideicomiso; Aceptación del Fiduciario.

(a) El Fideicomitente Inicial en este acto constituye un fideicomiso de garantía irrevocable con el Fiduciario mediante la entrega al Fiduciario de una cantidad equivalente a \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.), de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato (dicha cantidad, la "Aportación Inicial"). Dicha Aportación Inicial será depositada en la Cuenta General. La celebración del presente Contrato por parte del Fiduciario evidencia la recepción de dicha Aportación Inicial.

(b) Por medio de la celebración del presente Contrato el Fiduciario acepta su nombramiento y conviene en llevar a cabo todos los actos que se describen en el mismo y aquellos que sean necesarios o convenientes para cumplir puntualmente con los fines del Fideicomiso conforme lo que se establece en el presente Contrato, los demás Documentos de la Operación y la Ley Aplicable.

TERCERA. Partes y Fideicomisarios de este Contrato.

Las siguientes Personas son o serán Parte o fideicomisarios del presente Contrato en la capacidad que se indica frente a sus nombres:

| | |
|----------------------------------|---|
| Fideicomitente Inicial: | CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V. |
| Fideicomitentes Adherentes: | Cualquiera de las Sociedades del Grupo Frisa que suscriban un Contrato de Aportación Inmobiliaria. |
| Fiduciario: | CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple. |
| Fideicomisario en Primer lugar: | CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor única y exclusivamente en beneficio de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie 17. |
| Fideicomisario en Segundo lugar: | Los Fideicomitentes, respecto a sus derechos al amparo del presente Contrato y los Documentos de la Operación respectivos. |



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

13 79435

Administrador de Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.
los Locales
Comerciales:

Administrador del Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.
Fideicomiso
Emisor:

Los nombramientos anteriores surtirán efectos a partir de la fecha del presente Contrato y permanecerán vigentes hasta en tanto el presente Contrato y cualquier otro Documento de la Operación continúe vigente, según sea el caso, o bien, hasta la fecha en que sean sustituidos o removidos en los términos del mismo.

CUARTA. Fines del Fideicomiso.

(a) Las Partes celebran el presente Contrato para crear un fideicomiso de garantía para garantizar, con el Patrimonio del Fideicomiso, el cumplimiento total y oportuno de todas y cada una de las obligaciones de pago del Fiduciario del Fideicomiso Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles Serie 17 emitidos de conformidad con y sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso Emisor y los demás Documentos de la Operación (las "Obligaciones Garantizadas").

(b) Para alcanzar los objetivos descritos con anterioridad, el Fiduciario estará facultado para realizar lo siguiente:

(i) recibir en aportación los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 de cada Fideicomitente, para lo cual el Fiduciario, por instrucciones de las Personas Autorizadas, deberá celebrar Contratos de Aportación Inmobiliaria con los Fideicomitentes, y cumplir con todas sus obligaciones conforme a dichos Contratos de Aportación Inmobiliaria;

(ii) administrar los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 a través del Administrador de los Locales Comerciales, para lo cual el Fiduciario celebrará un Contrato de Administración de los Locales Comerciales con el Administrador de los Locales Comerciales y, en su caso, con cualquier Administrador de los Locales Comerciales Sustituto y cumplirá con todas sus obligaciones conforme a dicho Contrato de Administración de los Locales Comerciales;

(iii) autorizar y permitir a cada uno de los Fideicomitentes a mantener la posesión física o jurídica de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, conservar su carácter de arrendador respecto de los Contratos de Arrendamiento relacionados con cualquiera de los Locales Comerciales relativos a los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, incluyendo para efectos de permitir el uso de dichos Locales Comerciales a los Arrendatarios, así como a celebrar como arrendador y por cuenta propia, cualesquier

Contratos de Arrendamiento y/o cualquier modificación, renovación o terminación de dichos Contratos de Arrendamiento respecto de cualquiera de los Locales Comerciales relativos a los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, en todo caso sujeto a las limitaciones, términos y condiciones previstos en el Fideicomiso Emisor y en los demás Documentos de la Operación, así como permitir a los Fideicomitentes o a sus cesionarios (incluyendo al Fideicomiso Emisor) recibir cualesquiera recursos derivados de dichos Contratos de Arrendamiento (incluyendo la Cobranza);

(iv) abrir, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el presente Contrato;

(v) aplicar todos los montos en efectivo recibidos en el Patrimonio del Fideicomiso conforme se establece en este Contrato y los demás Documentos de la Operación;

(vi) revertir la propiedad de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 y demás bienes y derechos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso a los Fideicomitentes en aquellos supuestos previstos en este Contrato y los demás Documentos de la Operación;

(vii) iniciar y llevar a cabo el procedimiento de ejecución establecido en la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato, al momento en que reciba una Notificación de Incumplimiento por parte del Fideicomisario en Primer Lugar conforme lo previsto en el presente Contrato;

(viii) preparar y publicar, distribuir y entregar información financiera, operativa o de cualquier otro tipo respecto del Fideicomiso o el Patrimonio del Fideicomiso en los términos establecidos en este Contrato, en los demás Documentos de la Operación y en la Ley Aplicable; y

(ix) celebrar todos los convenios, contratos, instrumentos o documentos y llevar a cabo cualesquiera y todas las acciones (incluyendo el otorgamiento de poderes generales o especiales) que sean necesarias o convenientes para cumplir puntualmente con los fines del Fideicomiso conforme lo que se establece en el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, según sea instruido por las Personas Autorizadas y cumplir todas sus obligaciones y ejercer cualesquiera derechos que asuma o tenga conforme a dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos.

(c) El Fiduciario deberá realizar cualquiera de los actos previstos en el presente Contrato de conformidad con los términos del mismo, en el entendido que, adicionalmente, en la medida que no se contemple expresamente en el presente Contrato la Persona que deba girar instrucciones al Fiduciario, este deberá actuar conforme a las instrucciones de la Persona Autorizada. En el caso que no exista un Evento de Amortización Anticipada (o exista un Evento de Amortización Anticipada derivado de actos u omisiones del propio Fiduciario del



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACION
DEL ACTA No. 15 79435

A large, stylized handwritten signature or mark in black ink, located at the bottom right of the page.

Fideicomiso Emisor) el Administrador de los Locales Comerciales o, (ii) en el caso que exista un Evento de Amortización Anticipada (salvo por aquellos Eventos de Amortización Anticipada derivados de actos u omisiones del propio Fiduciario del Fideicomiso Emisor), del Fideicomisario en Primer Lugar. Las Personas autorizadas a instruir al Fiduciario conforme a este inciso (c) se definen, para efectos del presente Contrato, como las "Personas Autorizadas".

QUINTA. Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 que sean aportados por cada Fideicomitente al Fiduciario en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato;
- (c) cualesquiera recursos recibidos por el Fiduciario en concepto de Recursos por Ejecución de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17;
- (d) cualquier instrumento resultado de la inversión de los recursos líquidos con los que llegue a contar el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos y cualesquiera cantidades cobradas al amparo de dichas Inversiones Permitidas;
- (e) en la medida en que se relacionen con los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, los Documentos de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17;
- (f) cualquier cantidad en efectivo u otros bienes o derechos que se mantengan en cualquier momento por el Fiduciario conforme a los términos de este Contrato y cualquier otro Documento de la Operación.

Las Partes convienen que lo establecido en la presente Cláusula, respecto de los bienes y derechos que integren el Patrimonio del Fideicomiso a esta fecha, hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la constitución del Fideicomiso, por lo que el Fideicomitente Inicial conserva una copia del mismo que recibe del Fiduciario a su entera conformidad. Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5.1 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México. Asimismo, las Partes reconocen que dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se considerará modificado, de tiempo en tiempo, en la medida que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

SEXTA. Aportación de Activos Inmobiliarios.

(a) En la fecha de Aportación Inicial, uno o más Fideicomitentes aportarán, con derecho de readquisición, al Patrimonio del Fideicomiso los Activos Inmobiliarios Iniciales correspondientes a los Activos Iniciales que correspondan a los Activos de la Serie de la Serie 17 del Fideicomiso Emisor, pasando estos a ser propiedad exclusiva del Fiduciario para quedar sujetos a los fines, términos y condiciones previstos en este Contrato.

(b) Adicionalmente a la aportación de los Activos Inmobiliarios Iniciales, cualquier Fideicomitente deberá aportar con derecho de readquisición al Fiduciario Activos Inmobiliarios Adicionales correspondientes a aquellos Activos Adicionales, Activos Sustitutos o Activos Gratuitos que correspondan a los Activos de la Serie de la Serie 17 del Fideicomiso Emisor, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato.

(c) Cualquier aportación de Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 al Patrimonio del Fideicomiso se realizará mediante la suscripción, por los Fideicomitentes respectivos y el Fiduciario, de un Contrato de Aportación Inmobiliaria sustancialmente en los términos del Anexo E del presente Contrato. Cada Contrato de Aportación Inmobiliaria podrá documentar la aportación de uno o múltiples Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, en cualquier caso, dando cumplimiento a lo establecido en el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación.

(d) A efecto de perfeccionar la aportación de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 al Fiduciario, los Fideicomitentes respectivos y el Fiduciario celebrarán los Contratos de Aportación Inmobiliaria mediante escritura pública, ante la presencia del notario público en México que para tal efecto designe el Fideicomitente de que se trate. Asimismo, los Fideicomitentes respectivos presentarán el Contrato de Aportación Inmobiliaria respectivo, a través de un notario público, para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Instituto de la Función Registral, o en cualquier otra institución registral equivalente, de la ubicación del Activo Inmobiliario de la Serie de la Serie 17 correspondiente dentro de los 20 Días Hábil siguientes a la fecha de Aportación respectiva, y presentarán evidencia por escrito de dicha presentación al Fiduciario y al Fideicomisario en Primer Lugar, para lo cual el Fideicomitente deberá entregarles una carta original emitida por el notario público en México correspondiente, certificando que el primer testimonio del Contrato de Aportación Inmobiliaria correspondiente ha sido presentado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Instituto de la Función Registral o en cualquier otra institución registral equivalente, adjuntando para lo anterior, una copia de la boleta de entrada a inscripción de dicho documento ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Instituto de la Función Registral o en cualquier otra institución registral equivalente. Asimismo, los Fideicomitentes deberán entregar al Fiduciario (con copia para el Fideicomisario en Primer Lugar), a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a la inscripción del primer testimonio de la escritura pública que contenga dicho Contrato de

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

1779435



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by several sweeping lines.

Aportación Inmobiliaria debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Instituto de la Función Registral o en cualquier otra institución registral equivalente de la ubicación del Activo Inmobiliario de la Serie de la Serie 17 que corresponda.

En adición a los actos descritos con anterioridad, cada Fideicomitente se obliga a realizar, en cualquier momento posterior a la fecha de firma del Contrato de Aportación Inmobiliaria respectivo, aquellos actos de perfeccionamiento que se requieran conforme a las Leyes Aplicables a los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 de que se trate, dentro de los 10 Días Hábiles posteriores a la fecha en que el Fideicomisario en Primer Lugar se lo solicite por escrito, en el entendido que si por causas no imputables a cualquiera de los Fideicomitentes, no se han podido llevar a cabo aquellos actos de perfeccionamiento, dentro del plazo antes mencionado, los Fideicomitentes podrán solicitar al Fiduciario la autorización de una o más extensiones de dicho plazo por plazos adicionales de hasta 30 días calendario, la cual no podrá ser negada sin causa justificada.

(e) Los Fideicomitentes serán responsables frente al Fiduciario, respecto de cada Activo Inmobiliario de la Serie de la Serie 17 en los términos establecidos en cualquier Ley Aplicable.

(f) Las Partes reconocen que (i) la aportación de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 al Fiduciario no resultará en la cesión o transmisión por parte de los Fideicomitentes al Fiduciario de los Derechos que correspondan a Contratos de Arrendamiento de dichos Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, (ii) dichos Derechos son propiedad del Fideicomisario en Primer Lugar, al amparo del Contrato de Fideicomiso Emisor y los Contratos de Cesión respectivos, y (iii) la aportación de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 al Fiduciario no resultará en la transmisión por parte de los Fideicomitentes del derecho a celebrar Contratos de Arrendamiento, facultad que mantienen los Fideicomitentes conforme a la Cláusula Décima Primera del presente Contrato.

(g) En el caso que, respecto de un Activo Inmobiliario de la Serie de la Serie 17, se requieran llevar a cabo cualesquiera fusiones, subdivisiones, afectaciones o cualquier otro acto que implique la modificación de la superficie, medidas, linderos o colindancias de dicho Activo Inmobiliario de la Serie de la Serie 17, los Fideicomitentes podrán, y las Partes del presente Contrato deberán de realizar los actos necesarios a efecto de llevar a cabo dichas modificaciones, incluyendo sin limitar, la celebración de los convenios, contratos, instrumentos o documentos necesarios para tal efecto, así como la obtención de cualquier licencia requerida por cualquier Autoridad Gubernamental conforme a la Ley Aplicable; en el entendido que, dichos actos no podrán afectar en cualquier caso la operatividad del Centro Comercial correspondiente a dicho Activo Inmobiliario de la Serie de la Serie 17 y sus servicios anexos, en el entendido, además, que se reconoce que dichos actos no requerirán de la obtención de consentimiento alguno al amparo de los Documentos de la Operación.

SÉPTIMA. Aportación de Activos Inmobiliarios Adicionales; Sustitución y Readquisición de Activos Inmobiliarios.

(a) En caso que, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso Emisor, se realicen Aportaciones al Fideicomiso Emisor de Activos Adicionales, Activos Sustitutos o Activos Gratuitos que correspondan a los Activos de la Serie de la Serie 17, las Partes del presente Contrato deberán de realizar los actos necesarios para aportar, con derecho de readquisición, al Fiduciario los Activos Inmobiliarios correspondientes a dichos Activos Adicionales, Activos Sustitutos o Activos Gratuitos.

Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente Inicial deberá notificar por escrito al Fiduciario (con copia al Fideicomisario en Primer Lugar), en cada ocasión en que deban realizarse aportaciones al Fideicomiso de Activos Inmobiliarios correspondientes a dichos Activos Adicionales, Activos Sustitutos o Activos Gratuitos que correspondan a los Activos de la Serie de la Serie 17, debiéndose entregar al Fiduciario, evidencia de la readquisición de los Activos de la Serie de la Serie 17 correspondiente.

El Fiduciario y el Fideicomitente respectivo deberán de realizar los actos descritos en la Cláusula Sexta del presente Contrato a efecto de aportar, con derecho de readquisición, los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 al Fideicomiso, en el entendido que, dicha aportación de Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 no será necesaria en la medida que los Activos Inmobiliarios respectivos ya formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Asimismo, en el caso que conforme al Contrato de Fideicomiso Emisor se lleven a cabo readquisiciones de Activos de la Serie de la Serie 17 por los Fideicomitentes, las Partes del presente Contrato deberán de realizar los actos necesarios para que el Fiduciario revierta al Fideicomitente respectivo los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 correspondientes a dichos Activos de la Serie de la Serie 17 readquiridos.

Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente Inicial deberá notificar por escrito al Fiduciario (con copia al Fideicomisario en Primer Lugar), en cada ocasión en que deban realizarse readquisiciones de Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 correspondientes a Activos de la Serie de la Serie 17 readquiridos por los Fideicomitentes en los términos del Contrato de Fideicomiso Emisor. Asimismo, el Fiduciario y el Fideicomitente respectivo deberán de suscribir aquella documentación que sea necesaria y que el Fideicomitente respectivo razonablemente solicite al Fiduciario, para que el Fiduciario revierta el Activo Inmobiliario de la Serie de la Serie 17 al Fideicomitente de que se trate, incluyendo un Contrato de Readquisición de Activos Inmobiliarios sustancialmente en los términos del Anexo D del presente Contrato. Las Partes reconocen que dicha reversión de Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 no podrá llevarse a cabo en la medida que los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 deban mantenerse



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACION
DEL ACTA No. 1979435

A large, handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials, located at the bottom right of the page.

afectos al Fideicomiso al referirse a otros Activos de la Serie de la Serie 17 que permanezcan en el patrimonio del Fideicomiso Emisor.

OCTAVA. Administración de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17; Documentos de los Activos Inmobiliarios y Actuación del Administrador del Fideicomiso Emisor.

(a) Según se establece en el presente Contrato, el Fiduciario tendrá todos los poderes y facultades necesarios para llevar a cabo los fines del presente Fideicomiso, incluyendo, aquellos poderes y facultades que sean necesarios para administrar los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17. El Fiduciario llevará a cabo la administración de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 a través del Administrador de los Locales Comerciales, quien actuará conforme a los términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato y en el Contrato de Administración de los Locales Comerciales.

Para efectos de lo anterior, el Fiduciario otorgará al Administrador de los Locales Comerciales, en la fecha del presente Contrato, un poder especial en cuanto su objeto pero general en cuanto a las facultades otorgadas para pleitos y cobranzas y actos de administración, de conformidad con lo dispuesto en los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y el Código Civil Federal y de sus correlativos en los códigos civiles de las entidades federativas de México o de cualquier disposición legal que las sustituya, exclusivamente para que el Administrador de los Locales Comerciales, en nombre y representación del Fiduciario lleve a cabo las actividades correspondientes a la administración y operación de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 de conformidad con lo previsto en el presente Contrato y los demás Documentos de la Operación. En adición al otorgamiento de dichos poderes, el Fiduciario realizará aquellos actos que el Administrador de los Locales Comerciales le solicite para facilitar la administración y operación de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17.

El Fiduciario en este acto autoriza a los Fideicomitentes, a conservar su carácter de arrendador conforme a los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Activos de la Serie de la Serie 17; en el entendido que el Fiduciario mantendrá la titularidad de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, conforme al Artículo 2401 (dos mil cuatrocientos uno) del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México y del Distrito Federal. Asimismo, los Fideicomitentes, en ejercicio de sus derechos como arrendadores conforme al presente Contrato, otorgarán al Administrador de los Locales Comerciales en la fecha de Aportación respectiva un poder especial en cuanto su objeto pero general en cuanto a las facultades otorgadas para pleitos y cobranzas y actos de administración, de conformidad con lo dispuesto en los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y el Código Civil Federal y de sus correlativos en los códigos civiles de las entidades federativas de México o de cualquier disposición legal que las sustituya, para

que el Administrador de los Locales Comerciales, lleve a cabo las actividades correspondientes a la administración y operación de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 en el curso ordinario de negocios.

(b) Conforme a los términos del Contrato de Administración de los Locales Comerciales, el Administrador de los Locales Comerciales actuará como depositario de los Documentos de los Activos Inmobiliarios objeto de administración, asumiendo las responsabilidades que al efecto se establecen en el Contrato de Administración de los Locales Comerciales y en las Leyes Aplicables.

(c) Conforme a los términos del Contrato de Administración de los Locales Comerciales, en el supuesto de que ocurra algún Evento de Terminación del Contrato de Administración de los Locales Comerciales, previa determinación del Fiduciario, en el sentido de que efectivamente ocurrió un Evento de Terminación del Contrato de Administración de los Locales Comerciales y de que el Administrador de los Locales Comerciales debe ser sustituido por un Administrador de los Locales Comerciales Sustituto designado por el Fideicomisario en Primer Lugar, dicho Administrador de los Locales Comerciales Sustituto sustituirá al Administrador de los Locales Comerciales, y se considerará como tal para todos los propósitos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación.

(d) Las Partes reconocen que en tanto el Administrador del Fideicomiso Emisor sea también el Administrador de los Locales Comerciales, el Administrador del Fideicomiso Emisor no asumirá, respecto de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, obligación alguna al amparo del presente Contrato y del Contrato de Administración. Sin embargo, en el caso que el Administrador del Fideicomiso Emisor deje de actuar como Administrador de los Locales Comerciales, el Administrador del Fideicomiso Emisor tendrá la obligación de supervisar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador de los Locales Comerciales Sustituto al amparo del presente Contrato y del Contrato de Administración.

NOVENA. Cuentas del Fideicomiso; Inversiones Permitidas.

(a) El Fiduciario abrirá, dentro de los 10 Días Hábilés posteriores a la fecha del presente Contrato, la Cuenta General. Asimismo, por instrucciones del Administrador de los Locales Comerciales podrá abrir una o más cuentas bancarias a nombre del Fideicomiso (las "Cuentas del Fideicomiso"), y notificará al Fideicomitente Inicial, al Administrador de los Locales Comerciales y al Fideicomisario en Primer Lugar por escrito los datos de identificación de las Cuentas del Fideicomiso.

(b) El Fiduciario, mediante previa solicitud por escrito del Administrador de los Locales Comerciales, proporcionará al Administrador de los Locales Comerciales y al Administrador del Fideicomiso Emisor acceso a toda la información relacionada con las Cuentas del Fideicomiso, con la periodicidad que estos requieran, mediante el sistema



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
21
DEL ACTA No. 79435

electrónico que determine el Fiduciario, según sea necesario para que el Administrador de los Locales Comerciales y el Administrador del Fideicomiso Emisor cumplan con sus obligaciones conforme a este Contrato, el Contrato de Administración de los Locales Comerciales, el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.

(c) Las Cuentas del Fideicomiso serán inicialmente abiertas en BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, pero podrán ser reubicadas a cualquier otra Institución Calificada a solicitud del Administrador de los Locales Comerciales. Si en cualquier momento, la institución que tenga las Cuentas del Fideicomiso deja de ser una Institución Calificada, el Administrador de los Locales Comerciales se lo notificará al Fiduciario por escrito, y el Fiduciario tan pronto como sea posible, pero a más tardar dentro de los 45 Días Hábiles siguientes a que fue notificado deberá establecer nuevas Cuentas del Fideicomiso que cumplan con las condiciones especificadas anteriormente en una Institución Calificada, y transferirá cualquier efectivo o inversiones a dichas nuevas Cuentas del Fideicomiso.

(d) Las Cuentas del Fideicomiso podrán estar denominadas en Pesos y Dólares. El Administrador de los Locales Comerciales, en la medida que determine que es necesario recibir recursos o realizar pagos en cualquier moneda distinta a Pesos o Dólares, podrá instruir al Fiduciario a abrir Cuentas del Fideicomiso en cualquier moneda distinta a Pesos o Dólares, en el entendido que el funcionamiento de dichas Cuentas del Fideicomiso será el mismo que corresponda al objetivo de la Cuenta del Fideicomiso respectivo en los términos del presente Contrato y los Documentos de la Operación.

El Administrador de los Locales Comerciales podrá instruir al Fiduciario a realizar operaciones cambiarias a efecto de adquirir cualquier divisa necesaria para cumplir con los fines del presente Fideicomiso, incluyendo para realizar pagos de conformidad con los términos del presente Contrato. Cualquier instrucción al Fiduciario respecto de dichas operaciones cambiarias deberá de especificar la o las contrapartes con las que deban realizarse las mismas y los tipos de cambio respectivos, liberándose al Fiduciario de cualquier responsabilidad derivada de dichas operaciones.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso estarán bajo la titularidad y control exclusivo del Fiduciario, en el entendido que el Administrador de los Locales Comerciales tendrá el derecho a realizar depósitos y a instruir al Fiduciario a realizar retiros de u otras transacciones respecto de dichas Cuentas del Fideicomiso. Asimismo, las Partes reconocen que, en virtud de que el Fiduciario será la única parte que tendrá la titularidad y el control exclusivo de las Cuentas del Fideicomiso, esta última será la única Parte responsable encargada de cargar en sus sistemas los pagos que deban realizarse de conformidad con las instrucciones y los cálculos autorizados bajo los términos del presente Contrato.

(f) Salvo que se establezca expresamente lo contrario en este Contrato, el Fiduciario reconoce que no tendrá derecho a compensar en contra de, y no tendrá derecho a de cualquier forma deducir de, cualesquiera recursos mantenidos en las Cuentas del

Fideicomiso, cualquier cantidad que se le adeude conforme al Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación.

(g) El Fiduciario podrá, en la medida que sus sistemas le permitan, mantener las Cuentas del Fideicomiso con base en registros electrónicos, en cuyo caso no tendrá que abrir y mantener abiertas cuentas bancarias o de inversión respecto de cada Cuenta del Fideicomiso.

(h) El Fideicomitente Inicial se obliga a depositar y mantener en cada Cuenta del Fideicomiso los saldos mínimos requeridos por la institución bancaria ante la que se abran las Cuentas del Fideicomiso, en el entendido que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en caso de bloqueo o cancelación de alguna Cuenta del Fideicomiso por la falta de dicho saldo.

(i) Las cantidades que se mantengan en depósito en las Cuentas del Fideicomiso deberán ser invertidas por el Fiduciario en las Inversiones Permitidas a más tardar el Día Hábil siguiente al que los reciba, en tanto se aplican al fin pactado en el presente Contrato. En caso de que el Fiduciario realice dicho depósito a la vista con el propio Fiduciario, los rendimientos recibidos por dicho depósito deberán devengar la tasa más alta que el Fiduciario pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el mencionado depósito, en el entendido que cualquier depósito además deberá de ajustarse a los términos y condiciones establecidos por las prácticas institucionales de inversión del Fiduciario.

Para los efectos de las inversiones a que se refiere el párrafo anterior, el Fiduciario se sujetará en todo caso a las disposiciones legales o administrativas que regulen las inversiones de recursos materia del Fideicomiso. Asimismo, la compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento.

Salvo que se especifique lo contrario en el presente Contrato, todos los intereses y rendimientos (netos de pérdidas y gastos de inversión) generados por las cantidades depositadas en cualquier Cuenta del Fideicomiso, se mantendrán depositadas en dichas Cuentas del Fideicomiso para ser aplicadas por el Fiduciario conforme a las instrucciones que al efecto gire el Fideicomitente Inicial.

En ningún caso el Fiduciario será responsable por la selección de las inversiones o por las pérdidas en inversiones incurridas conforme a estas. El Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna respecto de las pérdidas incurridas como resultado de la liquidación de cualquier inversión antes de su vencimiento o por la falta de la parte que dirige dicha inversión en entregar instrucciones por escrito respecto de la inversión de manera oportuna.

En tanto cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso se mantenga en la Institución de Banca Múltiple, se atenderá lo siguiente:

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
23
DEL ACTA No. 79435



(i) el Fiduciario podrá realizar operaciones con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando por su propia cuenta;

(ii) el Fideicomitente Inicial y los demás Fideicomitentes en este acto (y mediante su adhesión al presente Contrato) aprueban expresamente que se lleven a cabo las operaciones antes citadas siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas;

(iii) los derechos y obligaciones de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como Fiduciario y por cuenta propia no se extinguirán por confusión;

(iv) cualquier departamento o área de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, que actúe por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas; y

(v) en ningún supuesto el Fiduciario invertirá recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores emitidos directamente o garantizados por los Fideicomitentes o el Fiduciario o cualquiera de sus afiliadas, subsidiarias o controladoras.

El Fiduciario podrá llevar a cabo los actos y celebrar los contratos necesarios que para efectuar las inversiones descritas anteriormente, conforme a lo establecido en esta Cláusula.

DÉCIMA. Cuenta General

(a) A través de la Cuenta General, el Fiduciario recibirá los Recursos por Ejecución de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17. En adición a los Recursos por Ejecución de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, el Fiduciario podrá recibir a través de la Cuenta General, cualesquiera otras cantidades que se prevea sean depositadas en la Cuenta General conforme al presente Contrato.

(b) El Fiduciario, conforme a las instrucciones que al efecto reciba por parte del Fideicomisario en Primer Lugar, realizará los retiros necesarios de la Cuenta General y entregará al Fideicomisario en Primer Lugar los Recursos por Ejecución de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 en términos del presente Contrato.

(c) Las cantidades que, en su caso, se mantengan en depósito en la Cuenta General se invertirán en Inversiones Permitidas conforme a lo previsto en la Cláusula Novena anterior.

(d) Al darse por terminado el presente Fideicomiso, cualesquiera cantidades que se mantengan en depósito en la Cuenta General serán revertidas a los Fideicomitentes

conforme a las instrucciones del Fideicomitente Inicial en los términos de la Cláusula Vigésima Octava siguiente, y el Fiduciario deberá cancelar dicha Cuenta General.

DÉCIMA PRIMERA. Ejercicio de los Derechos de los Activos Inmobiliarios.

Conforme a lo previsto en el presente Contrato, el Fiduciario, con el consentimiento del Fideicomisario en Primer Lugar, en este acto autoriza a los Fideicomitentes a conservar su carácter de arrendador respecto de los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Activos de la Serie de la Serie 17, en el entendido que el Fiduciario mantendrá la titularidad de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17. Asimismo, conforme al Artículo 2401 del Código Civil Federal y artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México y del Distrito Federal, el Fiduciario en este acto autoriza a los Fideicomitentes y, en su caso, al Administrador de los Locales Comerciales a celebrar como arrendador y por cuenta propia, cualesquier Contratos de Arrendamiento y/o cualquier modificación, renovación o terminación de dichos Contratos de Arrendamiento respecto de cualquiera de los Locales Comerciales relativos a los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, en todo caso sujeto a las limitaciones, términos y condiciones previstos en los Documentos de la Operación. Adicionalmente, las Partes reconocen que los Fideicomitentes están facultados para ceder y transmitir los Derechos al amparo de dichos Contratos Arrendamientos (incluyendo al Fideicomiso Emisor).

El Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y el Fideicomisario en Primer Lugar convienen en que, salvo por lo previsto en el presente Contrato y en los demás Documentos de la Operación, los Fideicomitentes no requerirán de autorización consentimiento o validación adicional alguna del Fiduciario para ejercer las facultades aquí conferidas.

DÉCIMA SEGUNDA. Procedimiento de Ejecución.

(a) Sin limitación a los demás derechos del Fideicomisario en Primer Lugar conforme a este Contrato o los demás Documentos de la Operación, en caso de que el Fideicomisario en Primer Lugar notifique al Fiduciario por escrito que un Caso de Incumplimiento ha ocurrido y permanece vigente (una "Notificación de Incumplimiento"), e instruya al Fiduciario que inicie los recursos que estén a su disposición conforme a esta Cláusula, entonces el Fiduciario actuará de conformidad con el siguiente procedimiento de ejecución, el cual ha sido convenido por las Partes de este Contrato con base en el artículo 403 de la LGTOC y el artículo 83 de la Ley de Instituciones de Crédito:

- (i) si el Fiduciario recibe una Notificación de Incumplimiento sustancialmente en términos del formato que se adjunta a este Contrato como Anexo F (la fecha en que dicha Notificación de Incumplimiento sea entregada al Fiduciario, en lo sucesivo, la "Fecha de la Solicitud de Ejecución"), mediante la cual el Fideicomisario en Primer Lugar solicita al Fiduciario la venta de todo o cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sea



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 25 79435

designado por el Fideicomisario en Primer Lugar en la Notificación de Incumplimiento (en lo sucesivo, los "Bienes Designados del Fideicomiso"), a efecto de pagar todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas pendientes de pago, el Fiduciario procederá a la venta de dichos Bienes Designados del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto más adelante;

- (ii) el Fiduciario notificará de la Notificación de Incumplimiento (incluyendo una copia de la Notificación de Incumplimiento) personalmente (mediante notario o fedatario público) al Fideicomitente Inicial (por su propio derecho o como representante de los demás Fideicomitentes, conforme a lo previsto en el presente Contrato), con copia a los Representantes Comunes, a los domicilios que se señalan en este Contrato o en los Documentos de la Operación, según corresponda, dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba la Notificación de Incumplimiento;
- (iii) los Fideicomitentes contarán con un plazo de 10 Días Hábiles, contados a partir de la fecha en que reciban la notificación del Fiduciario al que se refiere el párrafo (ii) anterior, para entregar al Fiduciario evidencia de que el Caso de Incumplimiento señalado en la Notificación de Incumplimiento ha sido subsanado, remediado o dispensado, o evidencia de pago de todas las Obligaciones Garantizadas pendientes de pago; en el entendido que, el Fiduciario solicitará al Fideicomisario en Primer Lugar una confirmación por escrito de que el Caso de Incumplimiento ha sido subsanado, remediado o dispensado, o que las Obligaciones Garantizadas pendientes de pago han sido pagadas en su totalidad, entregando una copia de la evidencia presentada al Fideicomisario en Primer Lugar (con copia a los Representantes Comunes) a más tardar el Día Hábil siguiente a su recepción;
- (iv) en caso de que (a) ningún Fideicomitente entregue la evidencia a que se refiere el párrafo (iii) anterior dentro del plazo señalado en dicho párrafo, o (b) cualquier Fideicomitente entregue dicha evidencia y el Fideicomisario en Primer Lugar indique por escrito al Fiduciario a más tardar a los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación del Fiduciario, que no está de acuerdo con dicha evidencia y que el Caso de Incumplimiento no ha sido subsanado, remediado o dispensado o que todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas pendientes de pago no han sido pagadas en su totalidad, el Fiduciario inmediatamente procederá a la venta de los Bienes Designados del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar y conforme a esta Cláusula; en el entendido que dicha venta estará sujeta a (i) la obtención de todas las aprobaciones y autorizaciones gubernamentales necesarias en los términos de la Ley Aplicable, y (ii) el cumplimiento de todas las condiciones o requisitos contemplados para la venta de los Bienes Designados del Fideicomiso en los documentos constitutivos de los mismos;

- (v) el Fideicomisario en Primer Lugar designará a un valuador independiente, corredor inmobiliario o a un banco de inversión de reconocido prestigio, de entre aquellos enumerados en el Anexo G (el "Valuador") para que organice y coordine el procedimiento de subasta que se contempla en este Contrato y que prepare los documentos correspondientes, en el entendido que el Fideicomisario en Primer Lugar podrá solicitar al Fiduciario cambiar al Valuador en cualquier momento, con o sin causa, en el entendido, además, que cualquier designación o sustitución será notificada por el Fideicomisario en Primer Lugar al Representante Común de la Serie 17;
- (vi) el Valuador deberá determinar el valor justo de mercado de los Bienes Designados al término del mes inmediato anterior (pero en cualquier caso, después de un Caso de Incumplimiento) en que se lleve a cabo el avalúo (el "Valor de Avalúo"), de conformidad con las prácticas de avalúo consistentes con prácticas de mercado generalmente reconocidas, y otros procedimientos y prácticas de valuación que el Valuador estime relevante. El Valuador determinará el Valor de Avalúo dentro de los 20 Días Hábilés siguientes a la designación. El Valuador presentará su informe del Valor de Avalúo por escrito al Fiduciario (quien a su vez lo informará por escrito al Fideicomisario en Primer Lugar con copia al Representante Común de la Serie 17), en el cual deberá incluir una descripción de la metodología y los procedimientos utilizados para determinar el Valor de Avalúo, en ausencia de error manifiesto. El costo del avalúo se deducirá de ingresos de la venta de los Bienes Designados del Fideicomiso;
- (vii) cada Fideicomitente preparará y entregará al Fiduciario o al Valuador la información (legal, financiera o de cualquier otra naturaleza) que solicite de manera razonable por escrito el Fiduciario, el Valuador o el Fideicomisario en Primer Lugar, que pueda ser necesaria o conveniente para que un postor potencial esté en posición de realizar una oferta informada, en el entendido que, dicha información se podrá obtener de otras fuentes;
- (viii) ante la solicitud por escrito del Valuador, y siempre que el Fideicomisario en Primer Lugar entregue las cantidades en dinero que sean necesarias, el Fiduciario emitirá o publicará las convocatorias públicas y avisos para los postores potenciales con la anticipación que el Fideicomisario en Primer Lugar considere necesario, sostendrá reuniones con dichos postores y realizará los actos que solicite el Fideicomisario en Primer Lugar o el Valuador, con relación a la presentación de propuestas, en el entendido, asimismo, que todos los avisos a los postores señalarán expresamente que el Fiduciario se reserva el derecho de suspender o cancelar el procedimiento de subasta en cualquier momento que le sea instruido por el Fideicomisario

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435



en Primer Lugar sin responsabilidad para el Fiduciario o cualquiera de las partes de este Contrato;

- (ix) el Valuador, con la aprobación del Fideicomisario en Primer Lugar, identificará a los postores potenciales y realizará cualquier proceso de precalificación de postores potenciales (si así lo considera necesario el Fideicomisario en Primer Lugar) e informará al Fiduciario y al Fideicomisario en Primer Lugar de los resultados de los mismos;
- (x) los postores identificados por el Valuador o el Fiduciario entregarán sus ofertas por escrito en un sobre cerrado al Fiduciario, en la fecha y hora señaladas en la convocatoria o el aviso correspondiente y, si así lo requiere la convocatoria o el aviso correspondiente, junto con una carta de crédito de garantía emitida por una institución bancaria reconocida o un cheque certificado a la orden del Fiduciario u otra garantía, por la cantidad y en los términos que determine el Fiduciario (a solicitud del Fideicomisario en Primer Lugar o el Valuador) a efecto de garantizar la seriedad de la oferta;
- (xi) el Fiduciario abrirá los sobres en presencia de los postores (salvo que elijan no estar presentes), y de un notario público, en la fecha y hora señalada para tales efectos;
- (xii) el Fiduciario designará como postor ganador, el postor que presente la oferta que, según lo determine el Fideicomisario en Primer Lugar, ofrezca los mejores términos y condiciones para el pago total de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas que estén insolutas hasta ese momento, en el entendido que, dicha determinación por parte del Fideicomisario en Primer Lugar será considerada como definitiva e irrevocable para todos los efectos legales y, en el entendido, además, que el precio mínimo al cual los Bienes Designados del Fideicomiso serán vendidos en el primer procedimiento de subasta no podrá ser inferior al 90% del Valor de Avalúo, porcentaje que se reducirá un 10% adicional para cada proceso de subasta posterior sin que, en cualquier caso, el precio al cual los Bienes Designados del Fideicomiso se vendan sea inferior al 70% del Valor de Avalúo;
- (xiii) el postor ganador pagará al Fiduciario el precio ofrecido en el plazo señalado en la oferta, y el Fiduciario transferirá los Bienes Designados del Fideicomiso al postor ganador una vez efectuado dicho pago, a más tardar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes al recibo de dicho pago (ante la solicitud del Valuador o del Fideicomisario en Primer Lugar);
- (xiv) en caso de que el postor ganador deje de pagar el precio ofrecido dentro del plazo antes mencionado, la carta de crédito de garantía o cheque certificado u otra garantía que dicho postor ganador hubiere entregado, según sea el

caso, podrá ser cobrado por el Fiduciario para el beneficio del Fideicomisario en Primer Lugar quien aplicará las cantidades que resulten de dichos instrumentos al pago de las Obligaciones Garantizadas conforme a los términos de esta Cláusula, en el entendido que dichas cantidades serán consideradas como Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17, en el entendido además que, de ser suficientes para subsanar el Caso de Incumplimiento, el proceso de venta se dará por terminado;

- (xv) una vez que expire el plazo señalado en la oferta del postor ganador sin que el precio ofrecido haya sido pagado, sin perjuicio del derecho previsto en el inciso (xiv) anterior, el Valuador, dentro de los siguientes 10 Días Hábiles, notificará al postor que, según determine el Fideicomisario en Primer Lugar, hubiera ofrecido las segundas mejores condiciones; si dicho postor mantiene su oferta inicial, le será otorgado un plazo (según lo determine el Fideicomisario en Primer Lugar) dentro de cual pagará el precio de compra al Fiduciario; en caso de que el postor en segundo lugar no mantenga su oferta, el Valuador contactará a los demás postores, en orden descendente desde la oferta más alta hasta la más baja, y seguirá el procedimiento señalado anteriormente, sujeto a las limitantes en cuanto a precio de venta descritas en el inciso (xi) anterior;
- (xvi) si la venta de los Bienes Designados del Fideicomiso no se realiza a ninguno de los postores de conformidad con el procedimiento antes descrito, el Fiduciario iniciará, conforme a las instrucciones del Fideicomisario en Primer Lugar, un nuevo procedimiento de subasta, en el entendido que, de no consumarse la venta de los Bienes Designados del Fideicomiso habiendo realizado hasta 3 procedimientos de subasta, el Fideicomisario en Primer Lugar designará a otro valuador conforme a lo previsto en el inciso (v) anterior, para que actúe como Valuador y determine un nuevo Valor de Avalúo conforme al procedimiento previsto en el inciso (vi) anterior, en el entendido, además, que para efectos de los procedimientos de subasta posteriores, los precios mínimos y porcentajes al cual los Bienes Designados del Fideicomiso serán vendidos serán calculados con base en el nuevo Valor de Avalúo; y
- (xvii) una vez efectuado el pago al Fiduciario del precio de compra, el Fiduciario transmitirá los Bienes Designados del Fideicomiso al postor ganador en los términos anteriores.

Para efectos de este inciso (a), las Partes convienen que (i) el Fideicomisario en Primer Lugar podrá, en cualquier momento durante dicho procedimiento de ejecución y instruir al Fiduciario por escrito que suspenda o cancele dicho procedimiento o que no presente oferta alguna, y (ii) el Fideicomisario en Primer Lugar estará obligado a instruir



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

al Fiduciario que cancele el procedimiento de ejecución que se contempla en esta Cláusula en caso de que, en cualquier momento durante dicho procedimiento, el Caso de Incumplimiento sea remediado, subsanado o dispensado, o en caso de que todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas que estén insolutas hasta ese momento hayan sido pagadas totalmente o de cualquier forma hayan sido novadas, lo que será confirmado por escrito al Fiduciario por parte del Fideicomisario en Primer Lugar.

(b) El producto derivado de la venta de los Bienes Designados del Fideicomiso de conformidad con el párrafo (a) anterior se entregarán al Fiduciario en la Cuenta General quien procederá según le instruya por escrito el Fideicomisario en Primer Lugar, en el entendido que el Fiduciario aplicará dicho producto en el siguiente orden de prelación:

- (i) en primer lugar, a los Fideicomitentes exclusivamente para el pago de todos los impuestos adeudados como resultado de la venta de los Bienes Designados del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del párrafo (a) de esta Cláusula;
- (ii) en segundo lugar, al pago de todos los gastos y honorarios (más impuesto al valor agregado aplicable) razonables y debidamente documentados, incurridos en relación con la venta de los Bienes Designados del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, cualesquiera gastos y honorarios que sean cobrados o en que incurra de manera razonable el Fiduciario, el Fideicomisario en Primer Lugar y el Valuador, cuando cualesquiera dichos gastos, honorarios o comisiones no hayan sido pagados por los Fideicomitentes;
- (iii) en tercer lugar, al Fideicomisario en Primer Lugar para ser aplicados al pago total y oportuno de todas u cada una de las Obligaciones Garantizadas de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Emisor y los demás Documentos de la Operación, en el entendido que dichas cantidades serán consideradas como Recursos por la Venta de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17; y
- (iv) en cuarto lugar, y previo el pago total de los conceptos que anteceden, cualesquiera cantidades remanentes se entregarán a los Fideicomitentes de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente Inicial.

De conformidad con el Artículo 403 de la LGFCO, por medio de su firma más adelante, las Partes se obligan al procedimiento de ejecución establecido en la presente Cláusula Décima Segunda.

El Fideicomitente Inicial

El Fideicomisario en Primer Lugar

Por: _____
Nombre: [●]
Cargo: [●]

Por: _____
Nombre: [●]
Cargo: [●]

Por: _____
Nombre: [●]
Cargo: [●]

El Fiduciario

Por: _____
Nombre: [●]
Cargo: [●]

Los demás Fideicomitentes, mediante su adhesión al presente Contrato, se obligarán al procedimiento de ejecución establecido en la presente Cláusula Décima Segunda.

(c) Las Partes convienen en que el Fideicomisario en Primer Lugar será la única parte facultada para iniciar, suspender o cancelar el procedimiento de ejecución que se contempla en esta Cláusula y para instruir al Fiduciario con relación al mismo. Para efectos de cualesquiera asuntos que no se contemplen expresamente en este Contrato en relación con el procedimiento de ejecución que se contempla en el mismo, el Fiduciario actuará únicamente de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar.

(d) El Fideicomisario en Primer Lugar y el Fiduciario no asumen, ni asumirán, responsabilidad u obligación alguna de cualquier naturaleza, expresa o implícita, con relación a la certeza o integridad de la información que cualquier Fideicomitente entregue a postores potenciales en relación con la venta de los Bienes Designados del Fideicomiso, salvo por negligencia o dolo del Fideicomisario en Primer Lugar o el Fiduciario según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(e) El comprador de todo o parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones de esta Cláusula, pagará al Fiduciario cualquier impuesto al valor agregado y demás impuestos que resulten aplicables como resultado de la transmisión de los Bienes Designados del Fideicomiso, los cuales serán entregados por el Fiduciario al Fideicomitente que corresponda, previa solicitud de dicho Fideicomitente. El Fideicomitente que corresponda presentará las declaraciones fiscales correspondientes y regulará pagos a las autoridades fiscales de conformidad con la Ley Aplicable.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

(f) Las Partes reconocen a partir de que el Fiduciario reciba una Notificación de Incumplimiento y durante el procedimiento de ejecución descrito en el presente Contrato (salvo que el Caso de Incumplimiento señalado en la Notificación de Incumplimiento respectiva haya sido subsanado, remediado o dispensado o que se haya entregado evidencia de pago de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas pendientes de pago en términos satisfactorios para el Fiduciario, conforme a lo previsto en esta Cláusula), se suspenderán la facultades de los Fideicomitentes previstas en el primer párrafo de la Cláusula Décima Primera del presente Contrato, respecto de los Bienes Designados del Fideicomiso, sin perjuicio de que los Fideicomitentes continúen dando cumplimiento a las obligaciones establecidas a su cargo, conforme a dichos Contratos de Arrendamiento.

DÉCIMA TERCERA. Facultades del Fiduciario.

El Fiduciario tendrá todas las facultades que sean necesarias para cumplir con los fines del presente Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, las facultades y obligaciones a que se refiere el artículo 391 de la LGTOC, y la de otorgar poderes generales o especiales para la realización de los fines del mismo, previa instrucción por escrito del Administrador de los Locales Comerciales o el Fideicomisario en Primer Lugar, según sea el caso; en el entendido que deberá actuar en todo momento de conformidad con los términos del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación y de conformidad con las instrucciones de quien, de acuerdo con los términos de este Contrato y de cualquier otro Documento de la Operación, esté autorizado para dichos efectos y como un buen padre de familia.

En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones de este Contrato o por los demás Documentos de la Operación, el Fiduciario podrá actuar conforme a las instrucciones de la Persona que esté facultada para dichos propósitos en el presente Contrato o los demás Documentos de la Operación o, en el caso que no se prevea quien puede notificar al Fiduciario, de la Persona Autorizada (sin perjuicio de que informe de esta circunstancia a las demás Partes y al Fideicomisario en Primer Lugar.

DÉCIMA CUARTA. Límites en Responsabilidad.

(a) El Fiduciario no será responsable y no asume ninguna obligación o responsabilidad excepto por (i) la responsabilidad que resulte de las disposiciones previstas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación que sea parte, (ii) la responsabilidad que resulte de las disposiciones de las Leyes Aplicables, (iii) la responsabilidad que resulte del incumplimiento del Fiduciario conforme al presente Contrato o conforme a los Documentos de la Operación que sea parte y (iv) la responsabilidad que resulte de su dolo, negligencia o mala fe, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria. El Fiduciario no será responsable de:

(i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del presente Contrato o los Documentos de la Operación que sea parte, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los fines del presente Contrato o los Documentos de la Operación que sea parte, o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de quien, conforme al presente Contrato o conforme a los Documentos de la Operación que sea parte, esté autorizado para dar dichas instrucciones;

(ii) actos u omisiones de las demás partes del presente Contrato, o de cualquier otra Persona que puedan impedir o dificultar el cumplimiento de los fines del presente Contrato o cualquier Documento de la Operación, estando obligado a hacer del conocimiento del Fideicomitente Inicial y del Fideicomisario en Primer Lugar el acontecimiento de tal naturaleza que se hubiese presentado, terminando su responsabilidad;

(iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago resultado de la insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso; o

(iv) cualquier declaración hecha en el presente Contrato o cualquier Documento de la Operación por las demás partes del mismo; y

(v) cualquier cálculo, determinación y aplicación de cada uno de los montos a distribuir en las Cuentas del Fideicomiso conforme a las instrucciones o reportes del Administrador de los Locales Comerciales,

(b) Salvo que se disponga lo contrario en el presente Contrato o cualquier Documento de la Operación suscrito por el Fiduciario, el Fiduciario no estará obligado a confirmar o verificar la autenticidad de cualquier notificación, reporte o certificado que deba ser entregado conforme al presente Contrato.

(c) Salvo que se disponga lo contrario en el presente Contrato o cualquier Documento de la Operación suscrito por el Fiduciario o salvo lo previsto en las Leyes Aplicables, el Fiduciario únicamente responderá de los actos que realice en cumplimiento del presente Contrato, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

(d) El Fiduciario quedará relevado de cualquier responsabilidad por la realización de actos en cumplimiento de las instrucciones por escrito o medios electrónicos que reciba de aquella Persona que esté facultada para otorgarlas de conformidad con el presente Contrato o, en su defecto, de las Personas Autorizadas, pero no estará obligado a cumplir dichas instrucciones si éstas van en contra de la naturaleza jurídica o de los fines del Fideicomiso.

(e) De conformidad con lo dispuesto en el numeral 5.2 de la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de febrero de 2005, el Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que cause por



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 379435

el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en el presente Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

(f) Las Partes explícitamente reconocen que el Fiduciario celebra este Contrato únicamente como Fiduciario del Fideicomiso en cumplimiento de los fines del mismo y que, como tal no será responsable de cumplir sus obligaciones con sus propios activos o recursos sino únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste baste y alcance; que todas las declaraciones, compromisos y convenios del presente Contrato realizados por parte del Fiduciario no tienen la intención de ser declaraciones, compromisos y convenios personales de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple. El Fiduciario actuará de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato previas instrucciones de las Personas autorizadas en el mismo, por lo que todos los derechos, obligaciones y actividades que deba de ejercitar incluyendo, sin limitar, transferencia de activos o de recursos líquidos, las llevará a cabo previas instrucciones de las Personas autorizadas en el mismo. El Fiduciario no será responsable por la autenticidad, certeza ni veracidad de la documentación o información que en su caso reciba de conformidad con el presente Contrato ni estará obligado a revisar la autenticidad, certeza y veracidad de la misma. Asimismo, el Fiduciario podrá depender de la revisión realizada por los asesores legales y financieros contratados para dichos efectos por las Personas autorizadas del Fideicomiso.

DÉCIMA QUINTA. Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(a) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento conforme a los términos del presente Contrato o cualquier Documento de la Operación suscrito por el Fiduciario, o si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza en relación con el presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación suscrito por el Fiduciario o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Fideicomitente Inicial, al Fideicomisario en Primer Lugar, al Administrador de los Locales Comerciales y al Administrador del Fideicomiso Emisor de dicho incumplimiento, evento o de la recepción de dicha notificación, dentro del Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente.

(b) Para efectos de lo descrito en el inciso (a) anterior, el Fiduciario, otorgará los poderes generales o especiales conforme a los términos o condiciones que establezca la Persona Autorizada y a favor de la Persona o Personas designadas por escrito por la Persona Autorizada que resulte aplicable, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario, a efecto de que dichas Personas estén facultadas para defender el Patrimonio del Fideicomiso. Si la Persona Autorizada, según sea aplicable, no designan a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso en los términos anteriores y sea probable que la falta de defensa afecte de manera adversa y significativa el Patrimonio del Fideicomiso y en caso de emergencia la falta de atención inmediata a la cual pudiera afectar de manera adversa y significativa el Patrimonio del Fideicomiso o que, en la opinión del Fiduciario,

de otra forma comprometa el Patrimonio del Fideicomiso, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de dolo, negligencia o mala fe, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria, otorgará los poderes que se requieran a la Persona o Personas que el Fiduciario, a su sola discreción considere conveniente y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso. Todos los gastos y costos que resulten de dicha reclamación o defensa serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso en concepto de Gastos de la Operación de la Serie de la Serie 17, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario excepto que el Fiduciario actúe con dolo, negligencia o mala fe, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria. Asimismo, en caso de no existir recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno conforme a este inciso (b).

(c) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados designados por el Fiduciario conforme a los términos de la presente Cláusula o por el pago de sus honorarios o gastos, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(d) En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos razonables y documentados serán, en la medida que no sean pagados por los Fideicomitentes, pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en concepto de Gastos de la Operación de la Serie de la Serie 17, excepto en caso de dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(e) Salvo por los costos y gastos que resulten del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en cualquier gasto con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo documentado que esté obligado a hacer en consecución de los fines del Fideicomiso serán, en la medida en que no sean pagados por cualquier Persona que haya asumido la obligación de pagarlos, pagados con el Patrimonio del Fideicomiso en concepto de Gastos de la Operación de la Serie de la Serie 17, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos, excepto en los casos en que sea resultado del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(f) Las Partes notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere razonablemente considerarse que afecta de manera adversa y significativa el Patrimonio del Fideicomiso o al Fiduciario conforme al presente Contrato, a más tardar en el quinto Día Hábil siguiente a que hubieran obtenido conocimiento de dicha circunstancia.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

DÉCIMA SEXTA. Obligaciones de Reportar, Auditorías y Avalúos Inmobiliarios.

(a) Mientras este Contrato permanezca en vigor, el Fiduciario en este acto conviene en proporcionar al Fideicomisario en Primer Lugar, al Fideicomitente Inicial, al Administrador de los Locales Comerciales y al Administrador del Fideicomiso Emisor, a más tardar el décimo Día Hábil de cada mes calendario, reportes mensuales que identifiquen (i) los saldos y movimientos (incluyendo depósitos, transferencias y pagos y rendimientos generados de Inversiones Permitidas) de y realizados con cargo a, cualquier Cuenta del Fideicomiso, (ii) y los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Las Partes convienen que el Fideicomisario en Primer Lugar, el Fideicomitente Inicial, el Administrador de los Locales Comerciales y el Administrador del Fideicomiso Emisor tendrán 30 días calendario contados a partir de la fecha de entrega de dichos reportes mensuales para revisar y, en su caso, comentar o solicitar aclaraciones respecto de dichos estados de cuenta, en cuyo caso, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes y, de ser el caso, modificará y volverá a entregar dichos estados de cuenta. En caso de que no se hagan comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo, los reportes se entenderán como aceptados por el Fideicomisario en Primer Lugar, el Fideicomitente Inicial, el Administrador de los Locales Comerciales y el Administrador del Fideicomiso Emisor, y el Fiduciario estará liberado de cualquier responsabilidad en relación con dichos estados de cuenta.

(b) Asimismo, el Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomisario en Primer Lugar, al Fideicomitente Inicial, al Administrador de los Locales Comerciales y al Administrador del Fideicomiso Emisor toda la información que cualquiera de ellos solicite de manera razonable con relación a este Contrato y al Patrimonio del Fideicomiso.

(c) El Fiduciario se obliga a permitir a cualquier representante autorizado del Fideicomisario en Primer Lugar, del Fideicomitente Inicial, del Administrador de los Locales Comerciales y del Administrador del Fideicomiso Emisor, mediante la entrega de una notificación con 5 Días Hábiles de anticipación, durante horas hábiles, a realizar visitas o revisiones para examinar y auditar los libros contables, registros, reportes y demás documentos y materiales del Fiduciario en relación con (a) el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario o cualquiera de las demás Partes conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, (b) cualesquiera pagos de honorarios y gastos del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento y (c) cualquier reclamación hecha por el Fiduciario conforme al presente Contrato. Adicionalmente, el Fiduciario permitirá a dichos representantes hacer copias y extractos de cualquiera de dichos libros contables, registros, reportes y documentos y discutir los mismos con los funcionarios y empleados del Fiduciario. Cada uno del Fideicomisario en Primer Lugar, el Fideicomitente Inicial, el Administrador de los Locales Comerciales y el Administrador del Fideicomiso Emisor mantendrá y hará que sus representantes autorizados mantengan, con el carácter de confidencial toda la información, excepto en la medida en que su divulgación sea requerida legalmente, no esté

relacionada con el pago de los Certificados Bursátiles Serie 17 y excepto en la medida en que el Fideicomisario en Primer Lugar, el Fideicomitente Inicial, el Administrador de los Locales Comerciales y el Administrador del Fideicomiso Emisor, según sea el caso, puedan de manera razonable determinar que dicha divulgación es consistente con sus obligaciones conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación. El incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad descritas en esta Cláusula obligará a la Persona que la incumpla, al pago de los daños y perjuicios respectivos. El Fiduciario mantendrá todos los libros contables, registros, reportes y demás documentos pertinentes que correspondan por aquel plazo que corresponda conforme a los requisitos que establezcan las Leyes Aplicables.

El Administrador de los Locales Comerciales proporcionará al Fiduciario toda la información y documentación que el Fiduciario determine como razonablemente necesaria para que el Fiduciario prepare y finalice los reportes requeridos de conformidad con esta Cláusula y asistirá al Fiduciario en la preparación de los mismos. No obstante lo anterior, el Fiduciario únicamente podrá solicitar que el Administrador de los Locales Comerciales le entregue dicha información o documentación, o que le proporcione la asistencia a la cual el Administrador de los Locales Comerciales esté específicamente obligado conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación.

(d) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier evento que afecte de forma significativa o que pudiere afectar de forma significativa la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicho evento al Fideicomitente Inicial, al Fideicomisario en Primer Lugar, al Administrador de los Locales Comerciales y al Administrador del Fideicomiso Emisor, dentro del segundo Día Hábil siguiente a la fecha en que el Fiduciario tenga conocimiento de dicho evento.

El Administrador de los Locales Comerciales deberá de notificar al Fiduciario, a más tardar el segundo Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que tenga conocimiento de dicha circunstancia, del hecho que cualquier Persona distinta al Fiduciario, en los términos de cualquier Ley Aplicable (incluyendo la LMV), tenga una obligación de reportar información a la CNBV o la Bolsa Mexicana de Valores.

(e) El Fiduciario no será responsable por la exactitud o calidad de la información que le sea proporcionada por los Fideicomitentes, el Fideicomisario en Primer Lugar, el Administrador de los Locales Comerciales, el Administrador del Fideicomiso Emisor o por cualquier otra Persona. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tenga en su posesión, el Fiduciario notificará al Fideicomitente Inicial, al Fideicomisario en Primer Lugar, al Administrador de los Locales Comerciales y al Administrador del Fideicomiso Emisor de dicha circunstancia.

(f) El Fiduciario estará obligado a mantener los libros y registros que conforme a la Ley Aplicable esté obligado a mantener. El Fiduciario podrá, asimismo, mantener los registros y la información adicional que esté obligado a mantener conforme al presente Contrato y a los demás Documentos de la Operación, ya sea que los mantenga directamente



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

37

DEL ACTA No.

79435

al Fiduciario o a través del Administrador de los Locales Comerciales (conforme al Contrato de Administración de los Locales Comerciales).

(g) Salvo por las obligaciones del Fiduciario de reportar, proporcionar información y documentos o causar que terceros la proporcionen y de mantener libros y registros de conformidad con la Ley Aplicable, el presente Contrato y/o los demás Documentos de la Operación, el Fiduciario no estará obligado a entregar reportes adicionales o estados de cuenta a las Partes del presente o a cualquier otra Persona o a mantener registros o libros adicionales.

(h) Las Partes reconocen que los Fideicomitentes y el Fideicomisario en Primer Lugar en o antes de la fecha de este Contrato, han cumplido con las políticas de "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario y todos los demás requisitos del Fiduciario conforme a la Ley Aplicable. Asimismo, los Fideicomitentes el Fideicomisario en Primer Lugar convienen en entregar al Fiduciario la información y documentación que conforme a la Ley Aplicable les sea solicitada por el Fiduciario así como la información que de forma razonable les solicite el Fiduciario con el propósito de que el Fiduciario cumpla con dichas políticas, leyes y reglamentos.

(i) El Fiduciario estará obligado a contratar a un perito valuador designado por el Administrador de los Locales Comerciales de entre aquellos enumerados en el **Anexo H** para que emitan un avalúo comercial a más tardar en la fecha que sea 30 días después de la fecha de Aportación Inicial y, el 31 de marzo de cada año.

DÉCIMA SÉPTIMA. Honorarios del Fiduciario.

El Fiduciario recibirá por concepto de honorarios por sus servicios como fiduciario conforme a este Contrato, las cantidades descritas en el **Anexo I** más el impuesto al valor agregado. Los honorarios pagaderos al Fiduciario serán pagados con cargo al patrimonio del Fideicomiso Emisor, siendo que los mismos constituirán Gastos de la Operación de la Serie de la Serie 17 de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso Emisor.

Las Partes convienen que, en caso que no existan recursos líquidos en el patrimonio del Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes contarán con un plazo no mayor a 10 Días Hábiles posteriores a cada fecha de pago respectiva, conforme a lo previsto en el **Anexo I** del presente Contrato, para cubrir de manera directa las cantidades correspondientes a honorarios pendientes de pago al Fiduciario.

DÉCIMA OCTAVA. Indemnización.

(a) Los Fideicomitentes indemnizarán, defenderán y sacarán en paz y a salvo al Fiduciario, al Fideicomisario en Primer Lugar y a sus respectivos funcionarios, delegados fiduciarios, consejeros, empleados y representantes de cualesquiera costos, gastos, daños y perjuicios razonables y debidamente documentados (incluyendo los honorarios, gastos y

desembolsos del Fiduciario o del Fideicomisario en Primer Lugar a sus representantes, abogados, contadores y expertos) en los que incurran en relación con la administración y cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, los demás Documentos de la Operación y la Ley Aplicable, incluyendo los costos y gastos razonables y debidamente documentados de su defensa en contra de cualquier daño o perjuicio incurrido por cualesquiera de ellos en relación con el ejercicio o cumplimiento de sus obligaciones y facultades conforme al presente Contrato, los demás Documentos de la Operación y a la Ley Aplicable, ya sea que se haya incurrido en dichos costos, gastos, daños y perjuicios dentro de un proceso judicial, arbitral, administrativo o de cualquier otra naturaleza, pero excluyendo cualesquiera costos, gastos, daños y perjuicios incurridos como resultado de la negligencia, mala fe o dolo del Fiduciario, el Fideicomisario en Primer Lugar, sus funcionarios, consejeros, empleados o representantes, según sea el caso, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(b) El Fiduciario indemnizará, defenderá y sacará en paz y a salvo a los Fideicomitentes, al Fideicomisario en Primer Lugar, al Administrador de los Centros Comerciales y al Administrador del Fideicomiso Emisor y a sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados y representantes de cualesquiera costos, gastos, daños y perjuicios razonables y debidamente documentados (incluyendo los honorarios, gastos y desembolsos de los Fideicomitentes, del Fideicomisario en Primer Lugar, del Administrador de los Locales Comerciales y del Administrador del Fideicomiso Emisor o sus representantes, abogados, contadores y expertos) en los que incurran como resultado del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(c) Tan pronto como el Fiduciario, el Fideicomisario en Primer Lugar, los Fideicomitentes, el Administrador de los Locales Comerciales o el Administrador del Fideicomiso Emisor o cualesquiera de sus funcionarios, delegados fiduciarios, consejeros, empleados o representantes (cada uno, una "Parte Indemnizada") reciban una notificación respecto del inicio de cualquier acción o procedimiento judicial o de cualquier otra naturaleza (un "Proceso de Indemnización") en contra de dicha Parte Indemnizada, dicha Parte Indemnizada notificará a la brevedad a los Fideicomitentes o al Fiduciario, según sea el caso conforme a los párrafos (a) y (b) anteriores (la "Parte Indemnizadora"), respecto del comienzo de dicho Proceso de Indemnización, en el entendido que la omisión en la entrega de dicha notificación no liberará a la Parte Indemnizadora de sus obligaciones conforme a esta Cláusula, siempre y cuando (i) la Parte Indemnizadora no haya sido perjudicada en forma significativa por la omisión en la entrega de dicha notificación, y (ii) la notificación sea entregada dentro de los 2 Días Hábiles contados a partir de que la Parte Indemnizada tenga conocimiento de dicho Proceso de Indemnización.

La Parte Indemnizadora podrá asumir, a su costo, la defensa legal del Proceso de Indemnización correspondiente mediante abogados que sean satisfactorios a la parte Indemnizada, notificándolo de manera oportuna a la Parte Indemnizada y reconociendo su obligación de pagar la indemnización a la Parte Indemnizada por cualquier pérdida que en



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

39
79435

su caso sufra la Parte Indemnizada como resultado de dicho Proceso de Indemnización, en el entendido que la Parte Indemnizada podrá participar, y estar involucrada en la estrategia de defensa de cualquier Proceso de Indemnización, incluyendo aquellos Procesos de Indemnización que involucren directamente el patrimonio de la Parte Indemnizada.

Asimismo, la Parte Indemnizadora no podrá transigir, negociar o llegar a acuerdo alguno respecto de dicho Proceso de Indemnización sin el consentimiento de la Parte Indemnizada, el cual no podrá ser negado, retrasado o condicionado sin causa justificada.

En caso que la Parte Indemnizadora elija asumir la defensa de dicho Proceso de Indemnización (en todo caso, mediante abogados que sean satisfactorios a la Parte Indemnizada), la Parte Indemnizadora no será responsable por los gastos legales de los abogados de la Parte Indemnizada, a menos que hubiere algún conflicto de interés entre la Parte Indemnizadora y una Parte Indemnizada, en cuyo caso, la Parte Indemnizadora pagará el costo de los abogados de la Parte Indemnizada.

DÉCIMA NOVENA. Prohibición Legal.

(a) De acuerdo a lo establecido en la fracción XIX, inciso b), del artículo 106 de la LIC, el Fiduciario declara que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Contrato el valor y consecuencias legales de dicha fracción que a la letra dice:

“Artículo 106. A las instituciones de crédito les estará prohibido:

XIX En la realización de las operaciones a que se refiere la Fracción XV del Artículo 46 de esta Ley:

....

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la LGTOC, o garantizar la percepción de rendimiento por los fondos cuya inversión se les encomiende.

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

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

(b) En cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.4, de la Circular 1/2005, para que en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario, pueda llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que la ley o disposiciones que emanen de ellas le permita realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflicto de intereses, deberá de cumplir al menos las medidas preventivas, que para dichos efectos se transcribe a continuación:

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.

Las Instituciones Fiduciarias, incluyendo aquéllas que estén autorizadas expresamente en la ley que las regula, que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, deberán cumplir al menos las medidas preventivas siguientes:

(a) *Prever que se podrán realizar las operaciones a que se refiere el presente numeral en el contrato de Fideicomiso;*

(b) *Pactar en el contrato de Fideicomiso: i) que las operaciones a que se refiere el presente numeral se lleven a cabo previa aprobación expresa que, en cada caso, otorguen los fideicomitentes, el fideicomisario o el comité técnico a través de algún medio que deje constancia documental, incluso en medios electrónicos, o bien ii) el tipo de operaciones que podrán realizar con la institución actuando por cuenta propia, y en su caso, sus características;*

(c) *Prever en los contratos de Fideicomiso cláusulas que eviten que los derechos y obligaciones de la Institución Fiduciaria actuando con tal carácter y por cuenta propia se extingan por confusión, y*

(d) *El departamento o área de la Institución Fiduciaria que actúe por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha Institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.*

En todos los casos, las medidas preventivas deberán constar de manera notoria en el Contrato de Fideicomiso."



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 41 79435

(c) Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5, de la Circular 1/2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial a los Fideicomitentes, el valor y consecuencias legales del Numeral 6, de la Circular 1/2005, sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6, de la Circular 1/2005 del Banco de México:

"6 PROHIBICIONES:

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

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

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

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

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

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

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción LX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución."

El Fiduciario declara que ha hecho saber a las Partes del presente Contrato en forma inequívoca el contenido de esta disposición y, por la celebración del presente Contrato, las Partes confirman al Fiduciario que conocen el alcance de la misma.

VIGÉSIMA. Sustitución del Fiduciario.

(a) Sujeto a lo previsto en los incisos (c) y (d) siguientes, el Fiduciario podrá renunciar a su cargo como fiduciario conforme al presente Contrato, mediante la entrega de una notificación al Fideicomitente Inicial y al Fideicomisario en Primer Lugar, con por lo menos 180 días calendario de anticipación y únicamente en los casos previstos por el artículo 391 de la LGTOC.

(b) Sujeto a lo previsto en el inciso (c) siguiente, el Fiduciario podrá ser removido por el Fideicomitente Inicial, con o sin causa, mediante la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario, con copia a al Fideicomisario en Primer Lugar, con por lo menos 60 días calendario de anticipación.

(c) En caso que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario conforme al presente Contrato debido a la terminación anticipada de su encargo de conformidad con los incisos (a) o (b) anteriores, el Fiduciario preparará reportes y cuentas relacionadas con el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo los reportes a los que se refiere la Cláusula Décima Sexta del presente Contrato), los cuales serán entregados en la fecha en que surta efectos dicha terminación. En la medida en que dichos reportes y cuentas deban ser entregadas en forma periódica conforme al presente Contrato, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar dichos reportes y cuentas a partir de la fecha del reporte o cuenta más reciente. El Fideicomitente Inicial, el Fideicomisario en Primer Lugar, el Administrador de los Locales Comerciales y el Administrador del Fideicomiso Emisor tendrán un plazo de 30 días calendario a partir de su recepción para revisar y, en su caso, comentar o solicitar aclaraciones respecto de dichos reportes, en cuyo caso, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes y, de ser el caso, modificará y volverá a entregar dichos reportes. En caso que el Fideicomitente Inicial, el Fideicomisario en Primer Lugar, el Administrador de los Locales Comerciales y el Administrador del Fideicomiso Emisor no hagan comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo, los reportes se entenderán como aceptados por el Fideicomitente Inicial, el Fideicomisario en Primer Lugar, el Administrador de los Locales Comerciales y el Administrador del Fideicomiso Emisor y el Fiduciario estará liberado de cualquier responsabilidad en relación con dichos reportes.

El Fiduciario continuará en su encargo como fiduciario de conformidad con el presente Contrato, hasta que sea nombrado un fiduciario que lo sustituya, y dicho fiduciario sustituto acepte su nombramiento y asuma su cargo.

El Fiduciario se obliga a llevar a cabo todos los actos y a celebrar todos los actos que sean necesarios o convenientes para facilitar su recambio y según le sea

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

43 79435



solicitado de forma razonable por aquella Persona que tenga el derecho a nombrar a su sucesor en los términos del inciso (d) siguiente. El Fiduciario entregará al fiduciario sustituto, cualesquiera libros y registros que el Fiduciario mantenga conforme al presente Contrato.

(d) El Fideicomitente Inicial, salvo en el caso que exista un Caso de Incumplimiento, tendrá derecho a designar a cualquier fiduciario sustituto con el previo consentimiento del Fideicomisario en Primer Lugar, el cual no podrá ser negado de forma irrazonable. En la medida que el Fideicomisario en Primer Lugar no se oponga dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación del nombramiento, se entenderá que ha otorgado su consentimiento. Si el Fideicomisario en Primer Lugar se opone a dicho nombramiento, el Fideicomitente Inicial y el Fideicomisario en Primer Lugar, harán esfuerzos razonables para alcanzar un acuerdo respecto del fiduciario sustituto. En el caso que exista un Caso de Incumplimiento, el Fideicomisario en Primer Lugar tendrá derecho a designar a cualquier fiduciario sustituto. Cualquier fiduciario sustituto tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario conforme a este Contrato y será considerado como fiduciario para todos los efectos de este Contrato.

(e) En caso que el Fiduciario se fusione, o transfiera todo o una parte sustancial de su negocio o activos a, otra sociedad o institución bancaria, la sociedad que resulte de dicha fusión o la institución bancaria a la que se le haya transferido el negocio o los activos, será el fiduciario sustituto. El Fiduciario notificará a la brevedad al Fideicomitente Inicial, al Fideicomisario en Primer Lugar, al Administrador de los Locales Comerciales y al Administrador del Fideicomiso Emisor de dicha operación.

VIGÉSIMA PRIMERA. Impuestos; Gastos.

(a) Salvo que se prevea lo contrario en el presente Contrato, cualesquiera y todos los impuestos (incluyendo cualquier impuesto sobre la renta que haya sido cobrado a través de retención o de cualquier otra manera o impuesto al valor agregado), derechos o contribuciones, ya sean pagaderas o que se determinen como pagaderas en el presente o en un futuro en relación con la celebración, cumplimiento y terminación del presente Contrato o que deban ser pagados en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de los fines del Fideicomiso, serán pagados por los Fideicomitentes. El Fiduciario no será responsable por el pago de dichos impuestos, derechos o contribuciones y queda liberado de dichas responsabilidades. El Fiduciario y/o el Fideicomisario en Primer Lugar podrán solicitar al Fideicomitente Inicial o al Administrador de los Locales Comerciales que le entregue, y el Fideicomitente Inicial o el Administrador de los Locales Comerciales, según corresponda entregará al Fiduciario y/o al Fideicomisario en Primer Lugar, a más tardar dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que reciba dicha solicitud, una copia de la documentación que evidencie los pagos realizados por los Fideicomitentes o el Administrador de los Locales Comerciales en relación con este inciso (a) (incluyendo los pagos de los Impuestos de los Locales Comerciales) o bien, los documentos con que acrediten que el pago de los mismos se

encuentra en un proceso administrativo. En caso de que el Fideicomitente Inicial o el Administrador de los Locales Comerciales no cumplan con las obligaciones previstas en este inciso (a) y el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a cumplir con dichas obligaciones, el Fiduciario podrá, sin estar obligado a ello, y después de notificar al Fideicomisario en Primer Lugar, realizar los pagos requeridos con el efectivo que se encuentre disponible en el patrimonio del Fideicomiso Emisor como si dichos impuestos fueren Gastos de la Operación de la Serie de la Serie 17. En dichos casos, el Fiduciario podrá contratar, a cargo de los Fideicomitentes, a los asesores legales y fiscales que considere necesario.

(b) Todos los demás impuestos que por cualquier causa se generen por el presente Contrato, serán la responsabilidad exclusiva de la Persona que sea responsable del pago de dichos impuestos conforme a las Leyes Aplicables. Ninguna de las Partes del presente Contrato será considerada como obligada solidaria para efectos de las obligaciones fiscales de las demás partes. El Fiduciario podrá solicitar por escrito de la Persona que deba asumir dicha responsabilidad fiscal, los documentos que evidencien el pago de los mismos.

(c) Los Fideicomitentes indemnizarán y sacarán en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier Pasivo Fiscal que resulte de la celebración o cumplimiento de las obligaciones conforme al presente Contrato, incluyendo cualquier pago realizado por el Fiduciario. En virtud de lo anterior, los Fideicomitentes por medio del presente convienen en rembolsar al Fiduciario cualesquiera gastos de cualquier naturaleza que deriven de cualquier Pasivo Fiscal (incluyendo gastos y honorarios de asesores legales), siempre y cuando todos y cada uno de dichos gastos sean razonables y estén debidamente documentados. Asimismo, los Fideicomitentes convienen en indemnizar al Fiduciario de cualquier daño o perjuicio que pudiera sufrir como consecuencia de su participación en cualesquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato, salvo en la medida en que dicho daño o perjuicio sea consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(d) Salvo que se establezca lo contrario en el presente Contrato o, cualquier Documento de la Operación suscrito por el Fiduciario, el Fiduciario no recibirá de terceros facturas por pagos realizados a dichos terceros, debiendo realizarse dicha facturación a los Fideicomitentes respectivos o al Administrador de los Locales Comerciales según lo determine el Administrador de los Locales Comerciales, en el entendido que de facturarse al Administrador de los Locales Comerciales, dichos gastos o pagos podrán redistribuirse entre los Fideicomitentes.

(e) Las Partes reconocen que (i) sujeto a las limitaciones establecidas en el Fideicomiso Emisor, cualquier Gasto de Operación y Mantenimiento de los Centros Comerciales de la Serie 17 será pagado por los Fideicomitentes o con cargo a la Cuenta de Gastos de Operación y Mantenimiento de los Centros Comerciales de la Serie 17, según el caso, y (ii) todos los gastos vinculados con la elaboración, celebración, cumplimiento

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 45
79435



y/o modificación del presente Contrato serán considerados como Gastos de Operación de la Serie conforme al Fideicomiso Emisor. El Fideicomitente Inicial o el Administrador de los Locales Comerciales, según corresponda entregará al Fiduciario, a más tardar dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que reciba una solicitud por escrito del Fiduciario, una copia de la documentación que evidencie los pagos realizados en relación con este inciso (d).

(f) Las obligaciones de los Fideicomitentes previstas en la presente Cláusula continuarán en pleno vigor y efecto aún después de la fecha de terminación del presente Contrato o de la renuncia o sustitución del Fiduciario, hasta por los cinco ejercicios fiscales siguientes al de la terminación del presente Contrato o a aquél en que hubiere cesado la actuación del Fiduciario.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Modificaciones.

Sujeto a lo previsto en el Fideicomiso Emisor, el presente Contrato podrá ser modificado por las Partes, previo consentimiento por escrito del Fideicomisario en Primer Lugar.

VIGÉSIMA TERCERA. Notificaciones.

Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas, salvo por aquellas que requieran de formalidad especial al amparo del presente Contrato:

(a) al ser entregadas si fueron entregadas personalmente o enviadas por servicio de mensajería;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímil, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario, por correo electrónico o vía facsímil; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario o por correo electrónico.

Tratándose de notificaciones realizadas en términos de los incisos (b) y (c) anteriores, sin afectar la efectividad de las mismas, las Partes deberán entregar posteriormente dicha notificación personalmente o por correo especializado.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en la presente Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección, número de facsímil o dirección de correo electrónico que las Partes designen mediante notificación a las demás Partes. Mientras no se haya recibido un aviso de cambio de domicilio o de dirección electrónica por cualquier Parte de conformidad con lo anterior,

los avisos entregados en el domicilio y que se dirijan a las direcciones electrónicas señaladas en este Contrato serán válidos. Las Partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

EL FIDEICOMITENTE INICIAL

Boulevard Magnocentro número 26, 5º piso
Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura
Municipio de Huixquilucan
Estado de México
C. P. 52760
Teléfono: 8114-2205
Correo electrónico: caarun@grupofrisa.com
Atención: Director Jurídico Corporativo

EL ADMINISTRADOR DE LOS LOCALES COMERCIALES

Boulevard Magnocentro número 26, 5º piso
Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura
Municipio de Huixquilucan
Estado de México
C. P. 52760
Teléfono: 8114-2202
Correo electrónico: gdealba@grupofrisa.com
Atención: Director de Operaciones

EL FIDUCIARIO

Avenida Cordillera de los Andes 265, piso 2
Colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo
Ciudad de México
C.P. 11000
Teléfono: 50633900
Correo electrónico: instruccionesmexico@cibanco.com; icrisostomo@cibanco.com
Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso CB/2657

EL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO EMISOR

Boulevard Magnocentro número 26, 5º piso
Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura
Municipio de Huixquilucan
Estado de México
C. P. 52760
Teléfono: 8114-2202



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 479435

A large, stylized handwritten mark or signature, possibly a signature, located at the bottom right of the page.

Correo electrónico: gdealba@grupofrisa.com
Atención: Director de Operaciones

Los demás Fideicomitentes, mediante su adhesión al presente Contrato, autorizan al Fideicomitente Inicial a recibir cualquier notificación, solicitud o comunicación en su representación.

VIGÉSIMA CUARTA. Instrucciones.

(a) El Fideicomitente Inicial, el Fideicomisario en Primer Lugar según corresponda y el Administrador de los Locales Comerciales podrán dar instrucciones al Fiduciario conforme a lo previsto en este Contrato y el Contrato de Administración de los Locales Comerciales a través de su Director General, o el Director de Finanzas o el Director de Operaciones (o las Personas que tengan las responsabilidades de estos) y a través de aquellas otras Personas que los anteriores autoricen por escrito mediante notificación entregada al Fiduciario. El Fiduciario estará autorizado para actuar de conformidad con las instrucciones de dichas Personas que sean entregadas en los términos de esta Cláusula.

Los Fideicomitentes por medio del presente Contrato autorizan al Fideicomitente Inicial a realizar cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación en términos del presente Contrato y cualquier otro Documento de la Operación en su nombre y representación, otorgando para dichos efectos al Fideicomitente Inicial un poder general para actos de dominio, administración, pleitos y cobranzas y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 9 de la LGTOC.

(b) Cualesquiera instrucciones al Fiduciario conforme al presente Contrato o conforme a cualquier otro Documento de la Operación deberá cumplir con por lo menos los siguientes requisitos:

(i) deberán ir dirigidos a la atención de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple;

(ii) deberán hacer referencia a los datos de constitución del Fideicomiso;

(iii) deberán ir firmados por la Persona que esté facultada para girar instrucciones de conformidad con el presente Contrato; y

(iv) deberán contener instrucciones claras y precisas al Fiduciario y, en la medida que sea aplicable, los montos correspondientes, información respecto de las cuentas así como cualquier otra información que sea necesaria para cumplir con dicha instrucción.

(c) Salvo en los casos en los que se disponga lo contrario en el presente Contrato o en cualquier otro Documento de la Operación, el Fiduciario estará obligado a cumplir

con las instrucciones que se le den, en el mismo Día Hábil en el que le haya sido entregada la instrucción, siempre y cuando dicha entrega ocurra antes de las 11:00 a.m. (hora de la ciudad de México), en el entendido que cualquier instrucción recibida después de esa hora, será cumplida por el Fiduciario, si no puede cumplir con ellos en el mismo Día Hábil, entonces en el Día Hábil inmediato siguiente. Asimismo, el Fiduciario no será responsable en relación a las instrucciones que no le sea posible cumplir en caso de fuerza mayor o caso fortuito o de cualquier otra forma conforme al presente Contrato.

VIGÉSIMA QUINTA. Duración, Carácter Irrevocable y Terminación.

(a) La vigencia del presente Contrato de Fideicomiso será indefinida, sin que exceda el plazo legal máximo permitido. El Fideicomiso surtirá efectos a partir de la fecha del presente y terminará en cuanto ocurra alguno de los eventos descritos en el párrafo (c) siguiente.

(b) Este Contrato de Fideicomiso y la aportación de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 y otros bienes al Fideicomiso por parte de los Fideicomitentes será irrevocable excepto por lo previsto en este Contrato o en cualesquiera de los Documentos de la Operación, y los Fideicomitentes expresamente renuncian a cualquier derecho del que sean titular o a que tengan derecho, para revocar el presente Contrato o cualquiera de dichas cesiones.

(c) Este Contrato de Fideicomiso terminará por las razones previstas en el Artículo 392 de la LGIOP, con la excepción de la fracción VI de dicho artículo, en el entendido que todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas hayan sido pagadas y satisfechas en su totalidad.

VIGÉSIMA SEXTA. Operación por Medios Electrónicos.

(a) Las Partes convienen desde ahora en el uso de la red electrónica mundial denominada internet, a través del sistema que el Fiduciario determine, para el envío de instrucciones al Fiduciario para la realización de operaciones con los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de las Personas designadas por cada una de las Partes, conforme a las disposiciones jurídicas que en esta materia sean aplicables y a los lineamientos que para tales efectos señale el Fiduciario, aceptando desde ahora cualquier responsabilidad por el uso de la contraseña que para el acceso a tales medios electrónicos proporcione el Fiduciario. Para dichos efectos:

(i) la identificación del usuario se realizará mediante el uso de claves y contraseñas proporcionadas por el Fiduciario, mismas que para efectos del artículo 52 de la LIC se considerarán como el mecanismo de identificación, siendo responsabilidad exclusiva de las Personas designadas el uso y disposición de los dichos medios de identificación;



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 29435

(ii) las instrucciones enviadas mediante el uso del referido medio electrónico tendrán la misma fuerza legal que las instrucciones que contengan la firma autógrafa de las Personas facultadas para disponer de los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario tendrá la responsabilidad de garantizar la integridad de la información transmitida por dichos medios;

(iii) la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones inherentes a las operaciones y servicios de que se trate, se harán constar mediante una bitácora que conservará todos y cada uno de los datos de las instrucciones recibidas;

(iv) la autenticación de usuarios se realizará mediante la utilización de claves de acceso y contraseñas, así como con un segundo dispositivo de autenticación que utiliza información dinámica para operaciones monetarias; y

(v) la consulta de las operaciones monetarias, celebradas a través de los medios electrónicos del Fiduciario, podrá realizarse a través de los mismos medios electrónicos, mediante consulta de estado de cuenta, (balance general, estado de resultados y balanza de comprobación de saldos).

(b) Para el envío de instrucciones al Fiduciario para la realización de operaciones con los recursos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las Leyes Aplicables y a los lineamientos que para tales efectos señale el Fiduciario, las Partes aceptan desde ahora cualquier responsabilidad por el uso de la contraseña que para el acceso a tales medios electrónicos proporcione el Fiduciario, apegándose a lo establecido en la presente Cláusula.

(c) Es responsabilidad de la Parte que corresponda informar oportunamente al Fiduciario cualquier cambio en el registro de usuarios autorizados para utilizar los medios electrónicos del Fiduciario. Estos cambios deberán incluir las bajas y altas de usuarios, así como cambios en sus funciones respecto al envío de instrucciones conforme al Contrato.

(d) Las Partes en este acto reconocen que el Fiduciario hizo de su conocimiento, algunos de los principales riesgos que existen por la utilización de medios electrónicos, en los términos de esta Cláusula, tales como: (i) robo del perfil utilizando código maligno y posible fraude electrónico, (ii) imposibilidad de realizar operaciones; (iii) posible robo de datos sensibles del titular del servicio, y (iv) acceso a portales comprometiendo el perfil de seguridad del usuario.

(e) Asimismo, las Partes en este acto reconocen que el Fiduciario hizo de su conocimiento las siguientes recomendaciones para prevenir la realización de operaciones irregulares o ilegales: (i) mantener actualizado el sistema operativo y todos sus componentes; (ii) utilizar un software antivirus y mantenerlo actualizado; (iii) instalar un dispositivo de seguridad (*Firewall*) personal; (iv) instalar un *software* para la detección y

bloqueo de intrusos (*Anti-Spyware*) y mantenerlo actualizado; (v) configurar los niveles de seguridad y privacidad del *Internet Explorer* en un nivel no menor a medio; (vi) no hacer clic sobre una liga en un correo electrónico si no es posible verificar la autenticidad del remitente; (vii) asegurarse de estar en un sitio *web* seguro para llevar a cabo operaciones de comercio o banca electrónica; (viii) nunca revelar a alguien la información confidencial; (ix) cambiar los nombres de usuario y contraseñas con alguna frecuencia; (x) aprender a distinguir las señales de advertencia; (xi) considerar la instalación de una barra de herramientas en el explorador que proteja de sitios fraudulentos; (xii) evitar realizar operaciones financieras desde lugares públicos o redes inalámbricas; (xiii) revisar periódicamente todas las cuentas en las que se tenga acceso electrónico; (xiv) ante cualquier irregularidad, contactar al Fiduciario; y (xv) reportar los correos fraudulentos o sospechosos.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Readquisición.

Mediante el pago en su totalidad de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, la titularidad de los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 y los demás bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso serán revertidos a cada Fideicomitente en su carácter de fideicomisarios conforme a los términos del presente Contrato y en los términos instruidos al Fiduciario por el Fideicomitente Inicial. Cualesquiera costos y gastos relacionados con dicha reversión serán pagados por los Fideicomitentes.

Con el propósito de efectuar la transferencia descrita en esta Cláusula, el Fiduciario conviene celebrar, dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a dicho pago y a la recepción de la instrucción correspondiente, todos los documentos, contratos y convenios que resulten necesarios o convenientes, según las instrucciones del Fideicomitente Inicial, para la reversión a los Fideicomitentes de todo el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17 que en ese momento se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, junto con sus accesorios y el efectivo que se mantenga dentro del Patrimonio del Fideicomiso. Dichas acciones incluirán la firma de todas las escrituras públicas o instrumentos, la entrega de notificaciones así como las inscripciones o anotaciones que sean necesarias.

VIGÉSIMA OCTAVA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes.

Cada uno de los Fideicomitentes y el Administrador de los Locales Comerciales podrá ceder sus derechos y obligaciones conforme a este Contrato a cualquier Sociedad del Grupo Frisa. Los Fideicomitentes o el Administrador de los Centros Comerciales, según sea el caso, notificarán a cada una de las Agencias Calificadoras, al Fiduciario y al Fideicomisario en Primer Lugar respecto de las operaciones llevadas a cabo conforme a la presente Cláusula dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha operación.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

2

En su caso, el cesionario quedará obligado a la entrega de la documentación e información al amparo de las políticas "Conoce a tu Cliente" de identificación de clientes del Fiduciario en un plazo no menor a 5 Días Hábilés previos a la firma de los documentos que acrediten dicha cesión. Para dichos efectos, el Cesionario deberá de ser necesariamente una persona moral, nacional o extranjera, que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo dichas políticas de identificación y conocimiento de clientes del Fiduciario.

VIGÉSIMA NOVENA. Cesión.

Ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes o el Administrador de los Locales Comerciales podrán ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Contrato; excepto (i) con el consentimiento de las demás partes de este Contrato, o (ii) según le sea expresamente permitido conforme a este Contrato o conforme a los demás Documentos de la Operación.

En su caso, el cesionario quedará obligado a la entrega de la documentación e información al amparo de las políticas "Conoce a tu Cliente" de identificación de clientes del Fiduciario en un plazo no menor a 5 Días Hábilés previos a la firma de los documentos que acrediten dicha cesión. Para dichos efectos, el Cesionario deberá de ser necesariamente una persona moral, nacional o extranjera, que no sea considerada como cliente de alto riesgo bajo dichas políticas de identificación y conocimiento de clientes del Fiduciario.

TRIGÉSIMA. Encabezados.

Los encabezados utilizados en este Contrato han sido incluidos por conveniencia únicamente y no afectarán el significado o interpretación de cualquier disposición del presente Contrato.

TRIGÉSIMA PRIMERA. Indivisibilidad.

Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Contrato es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este Contrato y de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del Contrato.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. Ausencia de Renuncia, Recursos Acumulables.

Ni la omisión, ni el retraso en el ejercicio, por parte de cualquier parte del presente Contrato, de cualquier derecho, facultad o recurso conforme al presente Contrato constituirán una renuncia a dicho derecho, facultad o recurso. Ni el ejercicio particular o parcial de cualquier derecho, facultad o recurso prohíbe o restringe cualquier otro o el posterior ejercicio de dicho derecho, facultad o recurso, o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso. Los derechos, facultades y recursos contemplados conforme

al presente Contrato son adicionales a aquellos derechos, facultades y recursos establecidos por la Ley Aplicable.

TRIGÉSIMA TERCERA. Intercambio de Información; Información al Representante Común.

(a) De conformidad con el artículo 106, fracción XX de la LIC, las Partes, en este acto, autorizan expresamente al Fiduciario a dar a conocer, compartir y/o proporcionar información relativa tanto sus datos personales y/o documentos de identificación, con la casa matriz, subsidiarias, oficinas de representación, filiales, agentes, comisionistas, autoridades y terceras personas con las que esté relacionado el propio Fiduciario, en cualquier lugar en los que estén situadas cada una de las personas referidas, incluso aquella información necesaria relativa a la prestación de servicios para el cumplimiento de obligaciones conforme a las Leyes Aplicables, políticas internas, fines estadísticos, procesamiento de datos y análisis de riesgo.

(b) Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los tenedores de la Serie 17, tendrá derecho a solicitar al Fiduciario, a los Fideicomitentes, al Administrador de los Locales Comerciales y a cualquier otra Persona que suscriba el presente Contrato, y el Fiduciario, los Fideicomitentes, el Administrador de los Locales Comerciales y cualquier otra Persona que suscriba el presente Contrato tendrán la obligación de proporcionar, la información y documentación que se encuentren obligados a entregar al amparo de los Documentos de la Operación relativos a la Serie 17 y aquella otra información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento, del Fiduciario, los Fideicomitentes, el Administrador de los Locales Comerciales y cualquier otra Persona que suscriba el presente Contrato, de las obligaciones a su cargo al amparo del presente Contrato de Fideicomiso.

TRIGÉSIMA CUARTA. Ausencia de Enajenación Fiscal.

La aportación de cualesquiera Activos Inmobiliarios al Fiduciario (incluyendo en el contexto de sustituciones de Activos Inmobiliarios), y la readquisición de los Activos Inmobiliarios por los Fideicomitentes no constituirá una enajenación para efectos fiscales (de conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación) y no resultará en el pago de ningún impuesto u otras consecuencias fiscales.

TRIGÉSIMA QUINTA. Legislación Aplicable.

El presente Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

53

TRIGÉSIMA SEXTA. Jurisdicción.

Para todo lo relacionado con este Contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. Poderes.

(a) El Fiduciario no podrá delegar u otorgar poderes generales para actos de dominio, mismos que deberán ser, en todo momento, ejercidos por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios. El Fiduciario tampoco podrá delegar a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar y revocar poderes en relación con el presente Fideicomiso, así como abrir o cancelar cuentas bancarias o administrar las mismas, y suscribir títulos de crédito y celebrar operaciones de crédito. En el ejercicio de cualquier poder que el Fiduciario otorgue, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, en cuanto tengan conocimiento de dicha circunstancia.

(b) Los poderes que el Fiduciario llegase a otorgar de conformidad con el presente Fideicomiso siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para ser ejercidos única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los fines del Fideicomiso.

(c) En todos los instrumentos en los que conste el otorgamiento de poderes por parte del Fiduciario, se deberán prever expresamente los siguientes requisitos:

(i) La obligación de que en el ejercicio de los poderes que llegasen a otorgarse, los apoderados informen mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados derivados del ejercicio del poder, y en su caso, a la entrega de la documentación e información correspondiente que el Fiduciario les requiera.

(ii) Se deberá de transcribir en el instrumento en el que conste el poder otorgado, la estipulación expresa de que todos los gastos generados tanto por el otorgamiento del poder, como en todos aquellos actos que realicen, serán con cargo a los Fideicomitentes, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.

El incumplimiento de la obligación de informar y reportar por parte de los apoderados dará lugar a que el Fiduciario solicite se subsane el incumplimiento, en un margen no mayor a 15 Días Hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud del Fiduciario. En caso de que el incumplimiento no sea subsanado, el Fiduciario podrá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, revocar el poder otorgado, quedando exclusivamente obligado a hacer del conocimiento de dicha situación al Fideicomitente Inicial.

TRIGÉSIMA OCTAVA. Limites y Responsabilidad del Fideicomisario en Primer Lugar.

Las Partes reconocen que el Fideicomisario en Primer Lugar celebra el presente Contrato, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Emisor y su responsabilidad estará limitada de conformidad con lo dispuesto en dicho Contrato de Fideicomiso Emisor.

[EL RESTO DE ESTA PÁGINA SE DEJA EN BLANCO DE MANERA INTENCIONAL.]



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

55

A large, stylized handwritten mark or signature, possibly a large number '2' or a similar symbol, written in dark ink.

EN VIRTUD DE LO CUAL, las Partes de este Contrato de Fideicomiso lo suscriben a través de sus representantes legales en la Ciudad de México el día [●] de [●] de 2017.

El Fideicomitente Inicial

CECO Centro Comerciales, S.A. de C.V.

Por: _____

Nombre: [●]

Cargo: Representante Legal

El Administrador de los Locales Comerciales

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.

Por: _____

Nombre: [●]

Cargo: Representante Legal

El Fiduciario

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Por: _____

Nombre: [●]

Cargo: Delegado Fiduciario

El Administrador del Fideicomiso Emisor

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.

Por: _____

Nombre: [●]

Cargo: Representante Legal

Listado de Anexos

- Anexo A** Contrato de Fideicomiso Emisor.
- Anexo B** Contrato de Administración del Fideicomiso Emisor.
- Anexo C** Contrato de Administración de los Locales Comerciales.
- Anexo D** Formato de Contrato de Readquisición de Activos Inmobiliarios.
- Anexo E** Formato de Contrato de Aportación Inmobiliaria.
- Anexo F** Notificación de Incumplimiento.
- Anexo G** Lista de Valuadores de los Bienes Designados
- Anexo H** Lista de peritos valuadores de los Activos Inmobiliarios.
- Anexo I** Honorarios del Fiduciario



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

Anexo C

Formato de Contrato de Readquisición



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

CONTRATO DE READQUISICIÓN

celebrado entre

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656,

y

[•]

[•] de [•] de 20[•]

CONTRATO DE READQUISICIÓN (el "Contrato") de fecha [●] de [●] de 20[●], celebrado entre CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Fiduciario") y [●] (el "Fideicomitente" y conjuntamente con el Fiduciario, las "Partes").

ANTECEDENTES

El [●] de [●] de 2016, el Fiduciario, como fiduciario, CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., como fideicomitente inicial, y Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V. ("COISA" o el "Administrador"), como administrador, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Contrato de Fideicomiso", y el fideicomiso establecido conforme al mismo, el "Fideicomiso").

El [●] de [●] de 2016, el Fideicomitente, como fideicomitente, y el Fiduciario, como fiduciario, celebraron un convenio de cesión, conforme a los términos del cual el Fideicomitente respectivo podrá readquirir Activos mediante Contratos de Readquisición suscritos entre el Fiduciario y el Fideicomitente respectivo.

DECLARACIONES

I. El Fideicomitente declara, a través de su representante legal, que:

(a) [es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México (según dicho término se define más adelante), facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo] [es una Institución de Banca Múltiple constituida y existente conforme a las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo];

(b) de conformidad con lo establecido en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente tiene [la obligación] [el derecho] de readquirir los Activos correspondientes aportados al Fideicomiso. Los Activos a ser readquiridos por medio del presente Contrato se identifican en el Anexo A (los "Activos Readquiridos");

(c) [sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas, ni limitadas en forma alguna y tienen plena capacidad legal para obligarlo en los términos del presente Contrato]; [su delegado fiduciario cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna]; y

[●] comparece a la celebración del presente Contrato; única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso [●], con la finalidad de dar cumplimiento a los

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435



finos de dicho fideicomiso y conforme a las instrucciones que para dichos efectos recibió en términos de dicho fideicomiso].

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) es una institución de banca múltiple, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) es su intención, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y de lo establecido en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso, ceder y transmitir la titularidad de los Activos Readquiridos al Fideicomitente de conformidad con los términos del presente Contrato; y

(c) sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas, ni limitadas en forma alguna y tienen plena capacidad legal para obligarlo en los términos del presente Contrato.

Con base en las Declaraciones anteriores, las Partes convienen en sujetarse a lo que de común acuerdo establecen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones.

Los términos utilizados con mayúscula inicial en el texto de este Contrato que no se definan de otra forma, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDA. Readquisición de los Activos Readquiridos.

(a) En virtud de lo previsto en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario en este acto cede y transmite al Fideicomitente, todos y cada uno de los Activos Readquiridos y sus accesorios, en el entendido de que no se reserva ningún derecho con relación a los mismos.

(b) El Fiduciario cede y transmite los Activos Readquiridos al Fideicomitente en su estado actual. A su vez, el Fiduciario no realiza declaración alguna respecto de la existencia, legalidad o cualquier otra característica de los Activos Readquiridos y no asume responsabilidad alguna frente al Fideicomitente respecto de dichos Activos Readquiridos. El Fideicomitente en este acto renuncia a cualquier demanda, procedimiento o derecho que

pueda tener en contra del Fiduciario respecto de la condición de dichos Activos Readquiridos.

TERCERA. Contraprestación.

Las Partes del presente Contrato reconocen que el Cesionario ha pagado el Precio de Readquisición correspondiente por la readquisición de los Activos Readquiridos conforme al presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso.

CUARTA. Perfeccionamiento de la Cesión.

Con el objeto de perfeccionar la cesión de los Activos Readquiridos por el Fiduciario al Fideicomitente, las Partes ratificarán las firmas del presente Contrato ante notario público mexicano designado por el Fideicomitente.

El Cesionario estará facultado para llevar a cabo los actos descritos en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso, u otros actos que considere convenientes o necesarios, a fin de perfeccionar la readquisición de los Activos Readquiridos, en particular:

- (a) presentar el presente Contrato para su registro en el RUG;
- (b) notificar a cada uno de los Arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento correspondientes a los Activos Readquiridos mediante la entrega de una notificación sustancialmente en los términos del **Anexo B**, en la cual (i) se notifique la readquisición de los Activos Readquiridos por parte del Fideicomitente, y (ii) se les instruya a realizar el pago de cualquier cantidad pagadera al amparo de los mismos, incluyendo todo lo que de hecho y por derecho les corresponda sus accesorios, a partir de la fecha de firma de este Contrato independientemente que la fecha de notificación sea posterior, a las cuentas que les instruya el Fideicomitente; y
- (c) notificar a cada una de las empresas aseguradoras que hayan emitido las pólizas que evidencien los Seguros, mediante la entrega de una notificación sustancialmente en los términos del **Anexo C** conforme a la cual el Fideicomitente notifique a dichas empresas aseguradoras de la readquisición de los derechos derivados de los Seguros.

QUINTA. Entrega de los Expedientes.

El Fiduciario cede y transmite la titularidad y entregará al Fideicomitente, de manera virtual a través del Administrador o, en caso de sustitución de COISA como Administrador entregará de manera real a través del Administrador Sustituto, los contratos,



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

convenios, documentos, instrumentos, facturas, comunicaciones, expedientes y registros electrónicos de los Activos Readquiridos y cualquier otra información o documentación relacionada con los Activos Readquiridos, y cualquier otra información o documentación que mantenga en sus sistemas de cómputo o archivos físicos con relación a los anteriores.

SEXTA. Régimen Fiscal Aplicable a la Readquisición de Activos.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Beneficiario tiene el derecho de readquirir la titularidad de los Activos Readquiridos. En virtud de lo anterior, la readquisición por parte del Beneficiario no constituirá una enajenación para efectos fiscales (de conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación) y no resultará en el pago de ningún impuesto u otras consecuencias fiscales adversas.

SÉPTIMA. Notificaciones.

Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las Partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:

(a) al ser entregadas si fueron entregadas personalmente o enviadas por servicio de mensajería;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímil, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario, por correo electrónico o vía facsímil; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por correo electrónico.

Tratándose de notificaciones realizadas en términos de los incisos (b) y (c) anteriores, sin afectar la efectividad de las mismas, las Partes deberán entregar posteriormente dicha notificación personalmente o por correo especializado.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en la presente Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección, número de facsímil o dirección de correo electrónico que las partes designen mediante notificación a las demás Partes. Mientras no se haya recibido un aviso de cambio de domicilio o de dirección electrónica por cualquier Parte de conformidad con lo anterior, los avisos entregados en el domicilio y que se dirijan a las direcciones electrónicas señaladas en este Contrato serán válidos. Las Partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

EL FIDUCIARIO

Avenida Cordillera de los Andes 265, piso 2
Colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo
Ciudad de México, C.P. 11000
Teléfono: 50633900
Correo electrónico: instruccionesmexico@cibanco.com;
ierisostomo@cibanco.com
Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso CIB/2656

EL BENEFICIARIO

Boulevard Magnocentro número 26, 5º piso
Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura
Municipio de Huixquilucan
Estado de México
C. P. 52760
Teléfono: [●]
Facsímil: 8114-2205
Correo electrónico: [●]
Atención: Director Jurídico Corporativo

OCTAVA. Ley Aplicable; Jurisdicción.

El presente Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relacionado con este Contrato, las Partes se someten expresa e irrevocablemente a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, México renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

[El resto de la página se ha dejado en blanco intencionalmente]



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes celebran el presente Contrato en [●] ejemplares a través de sus representantes legales debidamente facultados, en la fecha referida en el proemio de este Contrato.

EL FIDUCIARIO

CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

Por: [●]
Cargo: [●]

Por: [●]
Cargo: [●]

[●]

Por: [●]
Cargo: Apoderado

Por: [●]
Cargo: Apoderado



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

[Anexo A]
Activos Readquiridos

[Anexo B]

Formato de Notificación a los Arrendatarios

[A SER REALIZADA POR NOTARIO PÚBLICO O ANTE DOS TESTIGOS]

[Huíxquílucan, Estado de México]

[●] de [●] de 20[●]

[Nombre del Arrendatario]

[Dirección de Notificación del Contrato]

Atención: [Nombre de la persona designada para recibir notificaciones en el Contrato]

Re: Notificación de Readquisición de Derechos

Estimado[s] [●]:

Hacemos referencia al [contrato arrendamiento]/[contrato subarrendamiento] [contrato de usufructo oneroso] de fecha [●] de [●] de [●] (el "Contrato"), celebrado entre [●], como [arrendatario] [subarrendataria] [usufructuario] (el ["Arrendatario"] ["Subarrendatario"] ["Usufructuario"]), [nombre del Cedente], como arrendador (el ["Arrendador"] ["Subarrendador"] ["Propietario"]) [y [●] como obligado solidario (el "Garante")] respecto del [Local [●]] ubicado en el Centro Comercial [●].

Por medio de la presente, les notificamos que:

- (i) Derivado de la celebración de (a) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Contrato de Fideicomiso") de fecha [●] de [●] de 2016, celebrado entre CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., como fideicomitente inicial, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el "Fiduciario"), y Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como administrador, (b) el Contrato de Cesión (el "Contrato de Cesión") de fecha [●] de [●] de 2016, celebrado entre el Arrendador, como fideicomitente y el Fiduciario como fiduciario, el [Arrendador] [Subarrendador] [Propietario] transmitió y cedió sus derechos a recibir pagos de indemnizaciones al amparo del Contrato al Fiduciario, y (c) el Contrato de Readquisición (el "Contrato de Readquisición") de fecha [●] de [●] de 2016, celebrado entre el [Arrendador] [Subarrendador] [Propietario], como fideicomitente y el Fiduciario como fiduciario, el Fiduciario ha transmitido y cedido los derechos de cobro y accesorios de rentas, derechos sobre cualquier fianza u otra garantía otorgada al amparo del Contrato a favor del [Arrendador] [Subarrendador] [Propietario]. Por lo anterior, por este medio se



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

le instruye irrevocablemente a que, a partir de esta fecha, realice sus pagos a la cuenta que a continuación se indica:

Datos para Pagos en Pesos:

Línea de Captura: [_____]
No. De Convenio: [_____]
Banco: [_____]
Beneficiario: [_____]
Sucursal número [_____]
CLABE: [_____]
Moneda. Pesos

{Datos para Pagos en Dólares:

Línea de Captura: [_____]
No. De Convenio: [_____]
Banco: [_____]
Beneficiario: [_____]
Sucursal número [_____]
ABA: [_____]
Moneda. Dólares]

- (ii) Todas y cada una de las obligaciones del [Arrendador] [Subarrendador] [Propietario] respecto del Contrato deberán de seguir siendo cumplidas por el [Arrendador] [Subarrendador] [Propietario], de conformidad con el Contrato.

La información contenida en esta notificación reemplaza cualesquiera instrucciones de pago especificadas en el Contrato, así como cualquier otra comunicación anterior a la presente en la cual se hayan proporcionado los datos relativos a instrucciones de pago.

Esta instrucción será irrevocable a menos que exista una cancelación expresa y por escrito por parte del [Arrendador] [Subarrendador] [Propietario].

Agradecemos de antemano su atención a la presente. Sin más por el momento, quedamos a sus órdenes para cualquier duda o aclaración al respecto.

Atentamente
[Arrendador] [Subarrendador] [Propietario]

[●]

Apoderado

[Nombre del Primer Testigo]

[●]

Testigo
Atentamente

[Nombre del segundo testigo]

[●]

Testigo

[Nombre del Arrendatario]

[●]

Apoderado



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

[Anexo C]
Formato de Notificación a las Aseguradoras
[A SER REALIZADA POR NOTARIO PÚBLICO O ANTE DOS TESTIGOS]

[Ciudad de México, México]
[●] de [●] de 20[●]

[Nombre de la Empresa Aseguradora]
[Dirección de Notificación conforme al Seguro]

Atención: [Nombre de la persona designada para recibir notificaciones en el Seguro]

Re: Notificación de Readquisición de Derechos

Estimado[s] [●]:

Hacemos referencia al [contrato de seguro] de fecha [●] de [●] de [●] (el "Seguro"), celebrado entre [nombre de la Aseguradora], como empresa aseguradora (la "Aseguradora"), y [nombre del asegurado], como asegurado (el "Asegurado"), en virtud del cual se emitió la póliza de seguro [●], respecto del Centro Comercial [●].

Por medio de la presente, les notificamos que:

- (i) Derivado de la celebración de (i) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Contrato de Fideicomiso") de fecha [●] de [●] de 2016, celebrado entre CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., como fideicomitente inicial, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el "Fiduciario"), y Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como administrador, (b) el Contrato de Cesión (el "Contrato de Cesión") de fecha [●] de [●] de 2016, celebrado entre el Arrendador, como fideicomitente y el Fiduciario como fiduciario, el Asegurado ha transmitido y cedido sus derechos a recibir pagos de indemnizaciones al amparo de los seguros contra daños contratados respecto del Centro Comercial, salvo por aquellas que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales que forman parte del mismo al Fiduciario, y (c) el Contrato de Readquisición (el "Contrato de Readquisición") de fecha [●] de [●] de 2016, celebrado entre el [Arrendador] [Subarrendador] [Propietario], como fideicomitente y el Fiduciario como fiduciario, el Fiduciario ha transmitido y cedido los derechos a recibir pagos de indemnizaciones al amparo de los seguros contra daños contratados respecto del Centro Comercial a favor del [Arrendador] [Subarrendador] [Propietario] en su carácter de Asegurado. Por lo anterior, por este medio se le instruye irrevocablemente a que, a partir de esta fecha,

realice sus pagos de las indemnizaciones que en su caso se causen, a la cuenta que a continuación se indica:

Datos para Pagos en Pesos:

Línea de Captura: [_____]
No. De Convenio: [_____]
Banco: [_____]
Beneficiario: [_____]
Sucursal número [_____]
CLABE: [_____]
Moneda. Pesos

[Datos para Pagos en Dólares:

Línea de Captura: [_____]
No. De Convenio: [_____]
Banco: [_____]
Beneficiario: [_____]
Sucursal número [_____]
ABA: [_____]
Moneda. Dólares]

- (ii) Todas y cada una de las obligaciones del Asegurado respecto del Seguro deberán de seguir siendo cumplidas por el Asegurado, de conformidad con el Seguro.

La información contenida en esta notificación reemplaza cualesquiera instrucciones de pago especificadas en el Seguro, así como cualquier otra comunicación anterior a la presente en la cual se hayan proporcionado los datos relativos a instrucciones de pago.

Esta instrucción será irrevocable a menos que exista una cancelación expresa y por escrito por parte del Asegurado, que sea posterior a esta fecha.

Agradecemos de antemano su atención a la presente. Sin más por el momento, quedamos a sus órdenes para cualquier duda o aclaración al respecto.

Atentamente

[Nombre del Asegurado]

**ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435**



[•]
Apoderado

[Nombre del Primer Testigo]

[•]
Testigo
Atentamente

[Nombre del segundo testigo]

[•]
Testigo

[Nombre de la Aseguradora]

[•]
Apoderado



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2

Anexo D

Formato de Contrato de Cesión



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

CONTRATO DE CESIÓN

entre

[●]
como cedente,

y

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CTB/2656,
como cesionario

de fecha [●] de [●] de 20[●]

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| ANTECEDENTE | 1 |
| DECLARACIONES | 1 |
| CLÁUSULAS | 4 |
| PRIMERA. Definiciones; Reglas de Interpretación | 5 |
| SEGUNDA. Cesión de los Activos Cedidos | 6 |
| TERCERA. Contraprestación | 7 |
| CUARTA. Aceptación de la Cesión | 8 |
| QUINTA. Perfeccionamiento de la Cesión | 8 |
| SEXTA. Entrega de los Expedientes de los Activos Cedidos | 9 |
| SÉPTIMA. Régimen Fiscal Aplicable a la Cesión de Activos | 10 |
| OCTAVA. Impuestos | 10 |
| NOVENA. Modificación | 11 |
| DÉCIMA. Notificaciones | 11 |
| DÉCIMA PRIMERA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes | 12 |
| DÉCIMA SEGUNDA. Cesión | 13 |
| DÉCIMA TERCERA. Encabezados | 13 |
| DÉCIMA CUARTA. Indivisibilidad | 13 |
| DÉCIMA QUINTA. Ausencia de Renuncia; Recursos Acumulables | 13 |
| DÉCIMA SEXTA. Legislación Aplicable | 13 |
| DÉCIMA SÉPTIMA. Jurisdicción | 14 |
| DÉCIMA OCTAVA. Límites y Responsabilidad del Fiduciario | 14 |



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, located to the right of the act number.

CONTRATO DE CESIÓN (el "Contrato"), de fecha [●] de [●] de 20[●], celebrado entre [●], como cedente (el "Cedente") y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656, como cesionario (el "Fiduciario" y conjuntamente con el Cedente, las "Partes").

ANTECEDENTE

El [●] de [●] de 2017, el Fiduciario (como fiduciario), CFCO Centros Comerciales, S.A. de C.V. (como fideicomitente inicial), y Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., (como administrador), celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Contrato de Fideicomiso", y el fideicomiso establecido conforme al mismo, el "Fideicomiso") conforme a los términos del cual el Fiduciario podrá adquirir Activos (según se define más adelante) mediante Contratos de Cesión (según se define más adelante) suscritos entre el Fideicomitente respectivo y el Fiduciario.

DECLARACIONES

I. El Cedente declara, a través de su [representante legal] [delegado fiduciario], que:

(a) [es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo]; [es una Institución de Banca Múltiple constituida y existente conforme a las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo];

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) resultarán en un incumplimiento significativo de los términos y condiciones de, o constituirán un evento de incumplimiento conforme a cualquier convenio, contrato, instrumento o documento del cual el Cedente sea deudor o garante, (ii) resultarán en la creación o imposición de cualquier Gravamen (según se define más adelante) sobre cualesquiera de sus propiedades o activos de conformidad con los términos de cualesquiera de dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos, (iii) contravienen los estatutos sociales del Cedente, o (iv) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable (según se define más adelante) al Cedente, u orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental (según se define más adelante) que tenga jurisdicción sobre el Cedente o sus propiedades, en cada caso, cuyo incumplimiento, Gravamen o contravención pudiera razonablemente esperarse que tendría un Efecto Adverso Significativo de los Fideicomitentes (según se define más adelante);

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Cedente, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar el presente Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha aceptado actuar como cedente conforme a los términos de este Contrato;

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Cedente o sus propiedades que formen o vayan a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un Efecto Adverso Significativo de los Fideicomitentes, o pudiera afectar la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación;

(g) es el legítimo propietario de todos los Activos que se identifican en el Anexo A del presente Contrato (los "Activos Cedidos"), que transfere al Patrimonio del Fideicomiso en los términos del presente Contrato, y no existe una relación entre el origen, procedencia o destino de dichos Activos Cedidos y cualesquiera actividades ilegales o de terrorismo [y dichos Activos Cedidos se encuentran, inmediatamente antes de su cesión al presente Fideicomiso, libres de toda carga, garantías, Gravamen, demanda o cualquier otra limitación de dominio y son resultado de actividades de negocio lícitas llevadas a cabo por el Cedente, salvo por los Gravámenes descritos en el Anexo F del presente Contrato];

(h) los Activos Cedidos cumplen, en la fecha del presente Contrato, con los Criterios de Elegibilidad de la Serie de la Serie [●] descritos en los Documentos de la Operación correspondientes a la Serie [●];

(i) este Contrato de Cesión y los actos contemplados en el mismo constituyen una cesión válida e irrevocable al Fiduciario de cualquier derecho, título e interés en los Activos Cedidos y sus rendimientos;

(j) es solvente, no se encuentra sujeto a concurso mercantil o quiebra y, a la fecha del presente, no existe ningún procedimiento pendiente o, a su leal saber y entender, que amenace iniciarse en su contra, cuyo propósito sea declararlo insolvente, en concurso mercantil o quiebra, y la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435



sus obligaciones conforme al mismo (incluyendo la cesión de Activos Cedidos al Fiduciario) no resultarán en su insolvencia, concurso mercantil o quiebra;

(k) reconoce que el Fiduciario solo requerirá conocer los términos de los Documentos de la Operación y otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o expresamente reconozca y que el Fiduciario no asume ninguna obligación ni es responsable de las obligaciones que deriven de cualesquiera otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que no sean celebrados o expresamente reconocidos por el Fiduciario; y

(l) [su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna]; [su delegado fiduciario cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna].

[(II) comparece a la celebración del presente Contrato, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso [●], con la finalidad de dar cumplimiento a los fines de dicho fideicomiso y conforme a las instrucciones que para dichos efectos recibió en términos de dicho fideicomiso].

(m) con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al análisis y negociación del contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato y demás Documentos de la Operación, toda vez que el Fiduciario no es responsable de tales cuestiones, y no garantiza ni asegura que dicho contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales no sean alteradas con subsecuentes modificaciones a la Leyes Aplicables; y

(n) autoriza expresa e irrevocablemente al Fiduciario, en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, para que lleve a cabo, bajo su propio costo y gasto, a partir de la fecha del presente Contrato y en cualquier momento con posterioridad a la misma, y durante la vigencia del mismo, tantos requerimientos de información como considere necesarios a las instituciones de información crediticia autorizadas para operar en México.

(o) ha cumplido en, o con anterioridad a la fecha del presente Contrato, con las políticas "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario conforme a la Ley Aplicable.

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) es una institución de banca múltiple, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) contravienen los estatutos sociales del Fiduciario, o (ii) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable al Fiduciario, u orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario;

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Fiduciario, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar este Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo;

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario o sus propiedades: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un efecto adverso significativo sobre la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones conforme a, o sobre la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación; y

(g) celebra el presente Contrato por instrucciones del Fideicomitente Inicial para adquirir la titularidad de los Activos Cedidos y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo de conformidad con las instrucciones recibidas del Fideicomitente Inicial; y

(h) sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna y tienen plena capacidad legal para obligarlo en los términos del presente Contrato.

En virtud del Antecedente y Declaraciones anteriores, las Partes del presente Convenio convienen las siguientes:



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

PRIMERA. Definiciones; Reglas de Interpretación.

(a) Los términos con mayúscula inicial definidos a continuación tendrán, para los efectos del presente Contrato, el significado que se les atribuye. Cualquier término utilizado con mayúscula inicial y no definido de otra manera en este Contrato tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

[“Acreedores” significa, conjuntamente, Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en su carácter de acreedores de algunas de las Sociedades de Grupo Frisa conforme a ciertos contratos de crédito y con el beneficio de un Gravamen sobre uno o varios Activos Inmobiliarios de la Serie de la Serie 17.]

“Activos Cedidos” tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I (g) del presente Contrato.

“Cedente” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Contrato” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente del presente Contrato.

[“Créditos” significa los créditos descritos en el Anexo E del presente Contrato.]

“Fecha de Cesión” significa la fecha del presente Contrato.

“Fiduciario” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Nuevos Contratos de Arrendamiento” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Segunda inciso (e) del presente Contrato.

“Partes” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Serie [●]” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (g) de la Cláusula Segunda del presente Contrato.

(b) El Contrato de Fideicomiso contiene las reglas de interpretación aplicables al presente Contrato.

SEGUNDA. Cesión de los Activos Cedidos.

(a) Por medio de la celebración del presente Contrato [y sujeto a la condición suspensiva descrita en el párrafo siguiente], el Cedente cede y transmite al Fiduciario para que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, sin recurso excepto por lo previsto en el presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, recibe del Cedente todos los Activos Cedidos y sus accesorios así como toda la Cobranza derivada de los mismos, incluyendo los rendimientos de aquellos.

[Las Partes acuerdan que la cesión y transmisión de los Activos Cedidos estará sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en que a más tardar dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cesión, el Fiduciario realice el pago de los Créditos a los Acreedores en los términos del Anexo de Términos y Condiciones No. 1 suscrito con esta misma fecha entre el Fiduciario, [●], [●] y [●] y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en el entendido que una vez realizado el mencionado pago, la condición suspensiva se considerará cumplida sin la necesidad de realizar actos adicionales.]

(b) La cesión y transmisión de los Activos Cedidos por el Cedente al Fiduciario no resultará en la cesión o transmisión por parte del Cedente al Fiduciario o la asunción por parte del Fiduciario de cualquier derecho u obligación (distinta a los Activos Cedidos) derivada de los Contratos de Arrendamiento o los Seguros. Dichos derechos y obligaciones (distintos a los Activos Cedidos) se mantendrán por el Cedente en sus términos.

(c) Sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva señalada en el inciso (a) anterior, la cesión y transferencia anterior será efectiva en la Fecha de Cesión, respecto a todos los Activos Cedidos existentes en este momento.

(d) Sin perjuicio del derecho de reversión previsto en las Cláusulas Novena, Vigésima Sexta, Vigésima Séptima, y Cuadragésima Séptima del Contrato de Fideicomiso, el Cedente reconoce y acepta que la cesión y transmisión de los Activos Cedidos al Fiduciario en los términos de este Contrato es irrevocable y que la misma surtirá efectos en los términos de cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general.

(e) En adición a la cesión y transmisión de los Activos Cedidos el Cedente reconoce que, en el caso que se haya dado por terminado un Contrato de Arrendamiento correspondiente a un Activo Cedido con anterioridad a su fecha de terminación original, el Cedente, por medio de la celebración del presente Contrato ha otorgado al Administrador, en administración, los Locales Comerciales respecto de los cuales existan Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos se aporten al Patrimonio del Fideicomiso y que substituyan Activos Cedidos, para efectos de su comercialización y para la negociación de nuevos contratos de arrendamiento (los "Nuevos Contratos de



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

**6
79435**

Arrendamiento”). En el supuesto que el Cedente celebre Nuevos Contratos de Arrendamiento, tan pronto celebren los mismos, salvo que en dicho momento se cumpla con la Razón de Cobertura requerida en el Contrato de Fideicomiso, cederá y transmitirá los Activos correspondientes a dichos Nuevos Contratos de Arrendamiento al Fiduciario a efecto de que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, debiendo realizarse, respecto de los Nuevos Contratos de Arrendamiento, aquellos actos descritos en este Contrato para los Activos Cedidos.

(f) Conforme a lo previsto en el inciso (b) de esta Cláusula y en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario, el Cedente retiene, entre otros derechos, el derecho de modificar los Contratos de Arrendamiento. El Cedente se obliga a, durante el plazo en el cual los Activos Cedidos sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, abstenerse de modificar los términos de los Contratos de Arrendamiento en lo que respecta a (i) una reducción en el monto que representan los Derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la periodicidad en el pago de dichas cantidades, y (iii) quitas o reducciones a dichas cantidades pagaderas al amparo de los Activos Cedidos. En el caso que el Cedente considere que deben realizarse dichas modificaciones a efecto de preservar el valor de un Contrato de Arrendamiento y de evitar un incumplimiento en detrimento del Cedente o del Fiduciario, el Cedente podrá readquirir los Activos respectivos en los términos del inciso (d) de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

(g) Los Activos Cedidos objeto de cesión y transmisión conforme al presente Contrato se considerarán Activos de la Serie de la Serie [●], cuyos Valores fueron emitidos de conformidad con el Anexo de Términos y Condiciones No. [●] de fecha [●] suscrito entre el Fiduciario, [●], [●] y [●] y [●] en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Valores respectivos (dicha Serie de Valores, la “Serie [●]”).

TERCERA. Contraprestación.

El Cedente ha recibido, a cambio de la cesión y transmisión de los Activos Cedidos una parte de los beneficios derivados del Certificado Frisa, en los términos del Contrato de Fideicomiso.

[Adicionalmente, el Cedente recibirá aquella cantidad establecida en el Anexo B del presente Contrato.] [Los pagos previstos en el presente inciso se realizarán a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la fecha del presente Contrato y siempre y cuando se hayan recibido los recursos derivados de la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Serie [17], de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Anexo de Términos y Condiciones No. [1].

El Cedente y el Fiduciario declaran que la contraprestación descrita con anterioridad y los demás beneficios derivados del Contrato de Fideicomiso son una contraprestación adecuada por los Activos Cedidos.

[El Cedente conviene en entregar al Fiduciario de tiempo en tiempo, un recibo para comprobar el pago de la contraprestación aquí descrita, en el entendido que no se considerará como una factura para efectos fiscales.]

CUARTA. Aceptación de la Cesión.

(a) Por medio del presente Contrato, el Fiduciario reconoce su aceptación de todos los derechos cedidos al Fiduciario de conformidad con la Cláusula Segunda anterior con el fin de que los Activos Cedidos se conviertan en parte del Patrimonio del Fideicomiso y del Fondo de la Serie correspondiente a la Serie [●]. La celebración de este Contrato por parte del Fiduciario constituye evidencia del recibo de los Activos Cedidos. Consumada la cesión descrita anteriormente, los Activos Cedidos no formarán parte del patrimonio del Cedente en caso de insolvencia, concurso mercantil o quiebra del Cedente.

(b) Por medio del presente Contrato, [el Cedente] [cada uno de los Cedentes] se adhiere en su carácter de Fideicomitente al Contrato de Fideicomiso, aceptando cualquier derecho y obligación que le derive de dicho Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación, en dicho carácter.

(c) Sin perjuicio de la generalidad de lo establecido en el inciso (b) anterior, [el Cedente] [cada uno de los Cedentes] asume de manera expresa las obligaciones establecidas a su cargo en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

QUINTA. Perfeccionamiento de la Cesión.

Con el objeto de perfeccionar la cesión de los Activos Cedidos por el Cedente al Fiduciario:

(a) las Partes celebrarán el presente Contrato por medio de escritura pública otorgada ante un notario público mexicano o ratificarán sus firmas ante notario público mexicano designado por el Cedente;

(b) el Cedente se obliga a presentar el presente Contrato para su inscripción ante el RUG dentro de los 20 Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cesión. Asimismo, el Cedente deberá proporcionar al Fiduciario la documentación que evidencie la inscripción de este Contrato ante el RUG, dentro de los 5 Días Hábiles posteriores a la fecha de su presentación para registro, en el entendido que, dicha fecha será prorrogada en forma automática por un periodo adicional de 5 Días Hábiles en caso que el Cedente acredite al Fiduciario que aún no ha concluido dicho trámite, en el entendido, además, que dicha prórroga no podrá ser negada por el Fiduciario de forma irrazonable;

(c) el Cedente se obliga a notificar a cada uno de los Arrendatarios parte de los Contratos de Arrendamiento correspondientes a los Activos Cedidos mediante la entrega de una notificación sustancialmente en los términos del Anexo C, en la cual (i) se notifique la cesión de los Activos Cedidos al Fideicomiso, y (ii) se les instruya a realizar



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 8 79435

el pago de cualquier cantidad al amparo de los mismos a las Cuentas de Cobranza de la Serie de la Serie [●], en el entendido que dicha notificación deberá de ser completada a más tardar en la fecha que sea 90 Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cesión;

(d) el Cedente se obliga a notificar a cada una de las empresas aseguradoras que hayan emitido las pólizas que evidencien los Seguros, mediante la entrega de una notificación sustancialmente en los términos del Anexo D conforme a la cual el Cedente notifique a dichas empresas aseguradoras de la cesión de los derechos del Cedente derivados de los Seguros al Fiduciario, en el entendido que dicha notificación deberá de ser completada a más tardar en la fecha que sea 90 Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cesión, lo que deberá certificar el Director de Operaciones (o las Personas que tengan las responsabilidades de estos) del Cedente al Fiduciario por escrito; y

(e) en la medida requerida por las Leyes Aplicables, o en la medida en que los documentos que documenten los Activos Cedidos, requieran del cumplimiento de requisitos o condiciones adicionales para efectos de perfeccionar la cesión de cualesquiera de dichos Activos Cedidos frente a terceros, el Cedente conviene en llevar a cabo todos los actos, según sea necesario o conveniente, para cumplir con dichos requisitos, y a entregar al Fiduciario la documentación que compruebe el cumplimiento de dichos requisitos o condiciones adicionales a más tardar 20 Días Hábiles después de que lo solicite el Fiduciario por escrito, en el entendido que si por causas no imputables al Cedente, no se han podido llevar a cabo aquellos actos de perfeccionamiento, dentro del plazo antes mencionado, el Cedente podrá solicitar al Fiduciario la autorización de una o más extensiones de dicho plazo por plazos adicionales de hasta 30 días naturales, la cual no podrá ser negada sin causa justificada.

Las Partes reconocen que no se realizarán actos adicionales de perfeccionamiento (incluyendo notificaciones a las Personas que actúen como fiadores o garantes) respecto de Derechos derivados de Garantías relacionadas con los Activos Cedidos, sin perjuicio de su cesión y transmisión al Fiduciario.

SIXTA. Entrega de los Expedientes de los Activos Cedidos.

Por medio del presente Contrato, el Cedente cede la titularidad sobre, y entrega al Fiduciario (a través del Administrador), los documentos relacionados exclusivamente con los Activos Cedidos contenidos en los Documentos de los Activos correspondientes a los Contratos de Arrendamiento que se relacionan en el Anexo A. La posesión física de dichos documentos y la información contenida en los mismos será mantenida por el Administrador, actuando en su carácter de administrador y depositario conforme al Contrato de Administración. Las responsabilidades del Administrador en relación con el mantenimiento y cuidado de dichos Documentos de los Activos se encuentran descritas en el Contrato de Administración.

Las Partes reconocen que el Cedente mantiene la titularidad de ciertos derechos al amparo de los Contratos de Arrendamiento relativos a los Activos Cedidos y la responsabilidad por la totalidad de las obligaciones al amparo de los mismos. En virtud

de lo anterior, en el caso que, en los términos del Contrato de Administración tengan que entregarse a un Administrador Sustituto o a cualquier otra Persona originales de los Contratos de Arrendamiento, el Cedente podrá mantener un original de dichos contratos o podrá procurar la obtención de copias certificadas para su entrega al Administrador Sustituto o dicha Persona.

SÉPTIMA. Régimen Fiscal Aplicable a la Cesión de Activos.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Cedente tendrá el derecho de readquirir la titularidad de los Activos Cedidos. En virtud de lo anterior, la cesión al Fiduciario no constituirá una enajenación para efectos fiscales (de conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación) y no resultará en el pago de ningún impuesto u otras consecuencias fiscales adversas.

OCTAVA. Impuestos.

(a) Salvo que se prevea lo contrario en el presente Contrato y/o en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera y todos los impuestos (incluyendo cualquier impuesto sobre la renta que haya sido cobrado a través de retención o de cualquier otra manera o impuesto al valor agregado), derechos o contribuciones, ya sean pagaderas o que se determinen como pagaderas en el presente o en un futuro en relación con la celebración, cumplimiento y terminación del presente Contrato y cualesquier documentos relacionados con el mismo o que deban ser pagados en relación con el presente, serán pagados por el Cedente. El Fiduciario no será responsable por el pago de dichos impuestos, derechos o contribuciones y queda liberado de dichas responsabilidades. El Fiduciario y/o cualquier Representante Común podrá solicitar al Cedente que le entregue, y el Cedente entregará al Fiduciario y/o al Representante Común que lo solicitó, a más tardar dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que reciba dicha solicitud, una copia de la documentación que evidencie los pagos realizados por el Cedente en relación con este inciso (a) o bien, los documentos con que acrediten que el pago de los mismos se encuentra en un proceso administrativo. En caso de que el Cedente no cumpla con las obligaciones previstas en este inciso (a) y el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a cumplir con dichas obligaciones, el Fiduciario podrá, sin estar obligada a ello, y después de notificar al Cedente y al Administrador, realizar los pagos requeridos con el efectivo que se encuentre disponible en el Patrimonio del Fideicomiso en la siguiente fecha de Distribución, como si dichos impuestos fueron Gastos de la Operación de los Fideicomisos. En dichos casos, el Fiduciario podrá contratar, a cargo del Cedente, a los asesores legales y fiscales que considere necesario.

(b) Todos los demás impuestos que por cualquier causa se generen por el presente Contrato, serán responsabilidad exclusiva de la Persona que sea responsable del pago de dichos impuestos conforme a la Ley Aplicable. Ninguna de las Partes del presente Contrato será considerada como obligada solidaria para efectos de las obligaciones fiscales de las demás Partes. El Fiduciario podrá solicitar por escrito de la



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

719435

Persona que deba asumir dicha responsabilidad fiscal, los documentos que evidencien el pago de los mismos

(c) El Cedente indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier Pasivo Fiscal que resulte de la celebración o cumplimiento de las obligaciones conforme al presente Contrato, incluyendo cualquier pago realizado por el Fiduciario. En virtud de lo anterior, el Cedente por medio del presente conviene en rembolsar al Fiduciario cualesquiera gastos de cualquier naturaleza que deriven de cualquier Pasivo Fiscal (incluyendo gastos y honorarios de asesores legales), siempre y cuando todos y cada uno de dichos gastos sean razonables y estén debidamente documentados. Asimismo, el Cedente conviene en indemnizar al Fiduciario de cualquier daño o perjuicio que pudiera sufrir como consecuencia de su participación en cualesquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato, salvo en la medida en que dicho daño o perjuicio sea consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(d) Salvo que se establezca lo contrario en el presente Contrato o, cualquier Documento de la Operación suscrito por el Fiduciario, el Fiduciario no recibirá de terceros facturas por pagos realizados a dichos terceros, incluyendo pagos de Gastos de Emisión, Gastos de la Operación de los Fideicomisos, Gastos de la Operación de la Serie, entre otros, debiendo realizarse dicha facturación al Cedente o al Administrador según lo determine el Administrador, en el entendido que de facturarse al Administrador, dichos gastos o pagos podrán redistribuirse al Cedente.

NOVENA. Modificación.

(a) Este Contrato puede ser modificado conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Tan pronto se celebre cualquier modificación de conformidad con esta Cláusula, el Fiduciario enviará una copia de dicha modificación a cada una de las Agencias Calificadoras y, en la medida en que el consentimiento de los Representantes Comunes no fuera requerido, a los Representantes Comunes.

DÉCIMA. Notificaciones.

Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las Partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:

(a) al ser entregadas si fueron entregadas personalmente o enviadas por servicio de mensajería;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímil, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario, por correo electrónico o vía facsímil; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por correo electrónico.

Tratándose de notificaciones realizadas en términos de los incisos (b) y (c) anteriores, sin afectar la efectividad de las mismas, las Partes deberán entregar posteriormente dicha notificación personalmente o por correo especializado.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en la presente Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección, número de facsímil o dirección de correo electrónico que las partes designen mediante notificación a las demás Partes. Mientras no se haya recibido un aviso de cambio de domicilio o de dirección electrónica por cualquier Parte de conformidad con lo anterior, los avisos entregados en el domicilio y que se dirijan a las direcciones electrónicas señaladas en este Contrato serán válidos. Las Partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

EL FIDUCIARIO

Avenida Cordillera de los Andes 265, piso 2
Colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo
Ciudad de México
C.P. 11000
Teléfono: 50633900
Correo electrónico: instruccionesmexico@cibanco.com;
icrisostomo@cibanco.com
Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso CTB/2656

EL CEDENTE

Boulevard Magnocentro número 26, 5º piso
Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura
Municipio de Huixquilucan
Estado de México
C. P. 52760
Teléfono: 8114-2202
Correo electrónico: gdealba@grupofrisa.com
Atención: Director de Operaciones

El domicilio del Representante Común de la Serie [●] y de las Agencias Calificadoras respectivas se establecerá en los Documentos de la Operación correspondientes a la Serie [●].



DÉCIMA PRIMERA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes.

**ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No.**

79435

El Cedente podrá ceder sus derechos y obligaciones conforme a este Contrato a cualquier Sociedad del Grupo Frisa. El Cedente notificará a cada una de las Agencias Calificadoras, al Fiduciario y al Representante Común respecto de las operaciones llevadas a cabo conforme a la presente Cláusula, dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha operación.

DÉCIMA SEGUNDA. Cesión.

Ni el Fiduciario, ni el Cedente podrán ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Contrato; excepto (i) con el consentimiento de las demás partes de este Contrato, en el entendido que se deben obtener Confirmaciones de las Agencias Calificadoras o, en el caso que conforme a los procedimientos de cualquier Agencia Calificadora la emisión de una Confirmación de la Agencia Calificadora no sea posible, dicha Agencia Calificadora deberá de haber confirmado o ratificado de cualquier manera la calificación de las Serie en Circulación respectiva, o (ii) según le sea expresamente permitido conforme a este Contrato o conforme a los demás Documentos de la Operación.

DÉCIMA TERCERA. Encabezados.

Los encabezados utilizados en este Contrato han sido incluidos por conveniencia únicamente y no afectarán el significado o interpretación de cualquier disposición del presente Contrato.

DÉCIMA CUARTA. Indivisibilidad.

Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Contrato es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este Contrato y de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del Contrato.

DÉCIMA QUINTA. Ausencia de Renuncia; Recursos Acumulables.

Ni la omisión, ni el retraso en el ejercicio, por parte de cualquier parte del presente Contrato, de cualquier derecho, facultad o recurso conforme al presente Contrato constituirá una renuncia a dicho derecho, facultad o recurso. Ni el ejercicio particular o parcial de cualquier derecho, facultad o recurso prohíbe o restringe cualquier otro o el posterior ejercicio de dicho derecho, facultad o recurso, o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso. Los derechos, facultades y recursos contemplados conforme al presente Contrato son adicionales a aquellos derechos, facultades y recursos establecidos por ley.

DÉCIMA SEXTA. Legislación Aplicable.

El presente Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México,

DÉCIMA SÉPTIMA. Jurisdicción.

Para todo lo relacionado con este Contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

DÉCIMA OCTAVA. Límites y Responsabilidad del Fiduciario.

Las Partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso y su responsabilidad estará limitada de conformidad con lo dispuesto en dicho Contrato de Fideicomiso.

[EL RESTO DE LA PÁGINA FUE DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE]



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 794 3/5

A large, handwritten scribble or signature in black ink, located at the bottom right of the page. It appears to be a stylized number '2' or a similar mark.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes de este Contrato celebran el presente en 4 ejemplares a través de sus apoderados debidamente autorizados en la fecha referida al rubro.

EL CEDENTE

[●]

Por: _____

Nombre: [●]

Cargo: Apoderado

Por: _____

Nombre: [●]

Cargo: Apoderado

EL FIDUCIARIO

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
actuando como fiduciario del Fideicomiso
Irrevocable No. CIB/2656

Por: _____

Nombre: [●]

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____

Nombre: [●]

Cargo: Delegado Fiduciario

CI BANCO, S.A.

CI BANCO, S.A.

CI BANCO, S.A.

CI BANCO, S.A.

Listado de Anexos

Anexo A

Lista de Activos Cedidos

Anexo B

[Contraprestación]

Anexo C

Formato de Notificación y Consentimiento (Arrendatarios)

Anexo D

Formato de Notificación y Consentimiento (Seguros)

Anexo E

[Descripción de los Créditos]

Anexo F

[Gravámenes]

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435

2



Anexo E

Formato de Certificado Frisa



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

FORMATO DE CERTIFICADO FRISA

CERTIFICADO DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO No. CIB/2656

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"), como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656, emite el presente Certificado en favor de CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., (el "Fideicomitente Inicial"). Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente instrumento tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 de fecha [●] de [●] de 2017, celebrado entre el Fideicomitente Inicial, como Fideicomitente Inicial, Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como administrador, y el Fiduciario, como fiduciario (el "Contrato de Fideicomiso").

El presente Certificado representa el 100% de la totalidad de los derechos establecidos en el Contrato de Fideicomiso en favor de los Fideicomitentes (incluyendo, entre otros, el derecho a recibir la asignación de Cobranza Disponible de la Serie de cada Serie 16 conforme a la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso y los Anexos de Términos y Condiciones correspondientes a cada Serie de Valores).

Los Fideicomitentes no podrán enajenar total o parcialmente el presente certificado, a menos que la enajenación se realice a alguna Sociedad del Grupo Frisa, en cuyo caso deberán notificar al Fiduciario dicha transmisión y el adquirente deberá proporcionar al Fiduciario aquella documentación e información necesaria para la identificación de dicho adquirente que sea requerida en términos de la Ley Aplicable.

El presente Certificado no constituye, al amparo de las leyes mercantiles aplicables en México, un título de crédito.

Ciudad de México, a [●] de [●] de 2017.

**CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU
CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO CIB/2656**

Por: [●]

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: [●]

Cargo: Delegado Fiduciario



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

Anexo F

Honorarios del Fiduciario



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

2



México Distrito Federal, a 27 de enero de 2016.



Actinver

Lic. Armando Asencio Perez
Director General

Presente

Hacemos referencia a la oportunidad que nos dan de presentar una propuesta de servicios y cotización, para actuar como fiduciario en un Fideicomiso de Administración, Garantía y Fuente de Pago al cual se aportarán diversos inmuebles con la finalidad de garantizar, con el Patrimonio del Fideicomiso, el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones de pago del Fiduciario del Fideicomiso Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles emitidos de conformidad con y sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso Emisor.

Como es de su conocimiento, CIBanco, S.A., es una Institución de Banca Múltiple que ofrece a sus clientes servicios especializados, dentro de los que se incluyen los servicios fiduciarios.

Como parte de los citados servicios, le ofrecemos la asesoría de expertos en la materia que lo apoyarán desde la revisión del contrato y esquema, formalización y administración del mismo, para lo cual como fiduciario realizaremos entre otras las siguientes:

SERVICIOS

- Revisión del Contrato de Fideicomiso y demás documentos relacionados con la operación.
- Asesoría durante el proceso de constitución y formalización del Fideicomiso, así como durante la vida del mismo.
- Aceptación de la propiedad de los inmuebles así como de los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento y/o cualesquier otro contrato relacionados con el inmueble y demás bienes y/o derechos que se aporten al patrimonio del Fideicomiso.
- Apertura, manejo y administración de las cuentas del fideicomiso
- Registro e identificación de los bienes afectos en fideicomiso (inmuebles, derechos de cobro, aportaciones de efectivo y demás bienes y/o derechos que en su caso se aporten).
- Recepción, administración e inversión de los recursos monetarios que se reciban en el patrimonio del fideicomiso.
- Pago de capital e intereses del crédito, en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y/o a las instrucciones del fideicomisario en primer lugar.
- En su caso, distribución y entrega del remanente al Fideicomitente.
- Celebrar todos los actos jurídicos relacionados con el fideicomiso y necesarios para el cumplimiento de sus fines, de conformidad con las instrucciones del fideicomisario en primer lugar.



- Otorgamiento de poderes especiales y generales limitados, a favor de las personas físicas y/o morales que instruya el fideicomisario en primer lugar, a fin de llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del fideicomiso y en su caso para la defensa del patrimonio del mismo.
- Reversión de la propiedad, si fuera el caso, conforme a lo señalado en el contrato de Fideicomiso
- Inicio y ejecución del Procedimiento Extrajudicial de Ejecución, en los términos y condiciones previstos en la Sección Especial correspondiente del Contrato de Fideicomiso.

VENTAJAS

Por otro lado, a continuación les indicamos algunas ventajas que ofrecemos en relación con otras Instituciones Fiduciarias:

- Brindar un servicio integral personalizado y de calidad a nuestros Clientes, con los más altos estándares de seguridad, confianza y tranquilidad.
- Consulta de sus operaciones en línea y tiempo real a través de nuestro portal.
- Control por subcuenta al nivel requerido (individualización).
- Análisis y resolución por parte del Comité Fiduciario de la Institución, en un plazo no mayor a 7 (siete) días.

COTIZACIÓN

1. Por la revisión y formalización del Contrato de Fideicomiso, y demás documentos relacionados con el mismo, la cantidad de **\$70,000.00** (Setenta mil pesos 00/100 MN), pagaderos a la fecha de firma.
2. Por la administración del Fideicomiso, la cantidad anual de **\$160,000.00** (Ciento Sesenta mil pesos 00/100 MN), pagaderos por semestre anticipado.
3. Por el otorgamiento de poderes que se otorguen de conformidad a lo establecido en el fideicomiso, así como para la defensa del mismo y cualquier otro acto distinto a los convenios modificatorios al contrato de fideicomiso, la cantidad de **\$5,000.00** (Cinco mil pesos 00/100 MN), por cada uno de ellos. Este honorario sólo cubre el honorario que cobrará el fiduciario por otorgar el poder o asistir a la firma y no incluye otros gastos relacionados, tales como gastos de viaje, representación u otros gastos adicionales como gastos notariales.
4. Por cada modificación al contrato de fideicomiso un rango de **\$10,000.00** (Diez mil Pesos 00/100 MN) a **\$50,000.00** (Cincuenta mil Pesos 00/100 MN), según el tipo de modificación y por cada ocasión que se presente este evento.
5. Por inicio del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial previsto en la Sección Especial correspondiente en el Contrato de Fideicomiso, la cantidad de **\$100,000.00** (Cien mil Pesos 00/100 MN). Estos honorarios serán pagados por el Fideicomitente o con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al inicio del Procedimiento de Ejecución e incluyen la aceptación de la responsabilidad de ejecución y la supervisión del agente que se contratará para tal efecto. Estos honorarios no incluyen la contratación de agentes (terceros) para promover la venta de los activos del patrimonio del Fideicomiso ni sus gastos relacionados. Estos gastos de ejecución podrían incluir, pero no se limitan a, evaluos, gastos notariales, notificaciones no previstas en el Contrato de Fideicomiso, publicidad, publicaciones, tácticos, comisiones, honorarios de consultores, banqueros de inversión y honorarios de abogados.



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435



6. Por la ejecución del Procedimiento de Ejecución Extrajudicial previsto en la Sección Especial correspondiente en el Contrato de Fideicomiso, el 0.50% (cero punto cincuenta por ciento) del valor del patrimonio ejecutado. Estos honorarios serán pagados por el Fideicomitente o con cargo al Patrimonio del Fideicomiso una vez que haya sido ejecutado el Patrimonio del Fideicomiso.

7. Por cualquier otro acto no previsto en la presente propuesta, serán pagados con el patrimonio del fideicomiso o por cuenta del Fideicomitente, estos gastos serán, entre otros, los honorarios de los abogados, notarios, auditores, fiscalistas, agencias valuadoras, publicaciones, viáticos y cualquier otro gasto necesario para la prestación del servicio.

Las cantidades anteriores causarán el Impuesto sobre Valor Agregado (IVA) correspondiente y serán incrementadas anualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que determine Banco de México, quedando la Fiduciaria facultada para cobrarlos con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

La presente Cotización ha sido elaborada en base a la información que a la fecha es de nuestro conocimiento, y podrá variar una vez que se conozcan los términos definitivos del esquema, y tendrá una vigencia de 30 días hábiles, por lo que transcurrido dicho plazo podrá ser ajustada a las condiciones de mercado.

Sin otro particular, quedamos a sus órdenes para cualquier comentario o aclaración.

Atentamente

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple

Lic. Itzel Crisóstomo Guzmán
Delegado Fiduciario

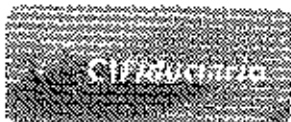
Aceptado:

Nombre y Cargo:

ARMANDO ASCENNO PÉREZ
PROCURADOR

Fecha:

30 - MARZO - 2017



Ciudad de México, a 16 de marzo 2017.



Actinver

Lic. Armando Asencio Perez
Director General

Presente

Hacemos referencia a la oportunidad que nos dan de presentar una propuesta de servicios y cotización, para actuar como fiduciarios en un Fideicomiso Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de un programa por \$5,000 mdp, con una primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios por \$1,000 mdp.

Como es de su conocimiento, CIBanco, S.A., es una Institución de Banca Múltiple que ofrece a sus clientes servicios especializados, dentro de los que se incluyen los Servicios Fiduciarios.

Como parte de los citados servicios, le ofrecemos la asesoría de expertos en la materia que lo apoyarán desde la revisión del contrato y esquema, formalización y administración del mismo, para lo cual como fiduciario realizaremos entre otras las siguientes

SERVICIOS

- Revisión del Contrato de Fideicomiso y demás documentos relacionados con la operación.
- Asesoría durante el proceso de constitución y formalización del Fideicomiso, así como durante la vida del mismo.
- Tiempos de respuesta acordes a sus necesidades de formalización y operación de los Fideicomisos
- Sistema Fiduciario en línea "CIFIDUCIARIO" para el envío de instrucciones al fiduciario y consulta de Estados Financieros y Estados de Cuenta
- Ejecutivo de cuenta para la atención de sus Fideicomisos
- Entrega mensual de información financiera del Fideicomiso incluidos en su caso los reportes convenidos incluyendo también los reportes a las partes relacionadas (Agencias de Acreditación, Representante Común).



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79435



- Preparación de los Estados Financieros Anuales y gestión de la revisión de los mismos por un auditor externo.
- Presentación de información ante las autoridades (CNBV, Indeval, BMV), de conformidad con la legislación aplicable.
- Apertura de las cuentas bancarias que se requieran para la operación del fideicomiso, conforme a lo establecido en el mismo.
- Pagos de intereses y principal de acuerdo a la tabla de pagos de cada una de las emisiones al amparo del programa de que se trate.

COTIZACION

1. Por la revisión y formalización del Contrato de Fideicomiso, y demás documentos relacionados con el mismo, la cantidad de **\$100,000.00 [Cien mil pesos 00/100 MN]**, pagaderos en la fecha de firma del Fideicomiso o de los recursos provenientes de la primera emisión, por concepto de Gastos de Emisión.
2. Por la administración anual del Fideicomiso considerando el establecimiento del Programa y conforme al monto de emisión, la cantidad de:

| Monto de Emisión | Honorarios |
|---|--------------|
| De \$0.00 a \$1'100,000,000.00 de pesos M.N. | \$200,000.00 |
| De \$1'101,000,000.00 y hasta \$2'500,000,000.00 de pesos M.N. | \$250,000.00 |
| De \$ \$2'501,000,000.00 y hasta \$5'000,000,000.00 de pesos M.N. | \$300,000.00 |

3. Por cada emisión adicional al amparo del Programa autorizado mediante oficio emitido por la CNBV, la cantidad de **\$90,000.00 [Noventa mil pesos 00/100 MN]**, pagaderos a la fecha de firma del canje de título o bien de la cascada de pagos obtenidos de la Emisión adicional respectiva como Gastos de Emisión.
4. Por el otorgamiento de poderes para la administración y/o defensa del patrimonio fideicomitido, la cantidad de **\$5,000.00 [Cinco mil pesos 00/100 MN]**, por cada uno de ellos. Lo anterior, en el entendido de que el pago de los honorarios fiduciarios será con independencia de los demás honorarios y gastos que se generen por el otorgamiento del poder respectivo, mencionando a manera de ejemplo, los honorarios que el fedatario público que levante la escritura pública cobre por la escritura correspondiente.
5. Cualquier Convenio Modificadorio al Fideicomiso la cantidad de **\$ 30,000.00 (Treinta mil pesos 00/00 M.N.)**.



6. Por cualquier otro acto jurídico no previsto en la presente propuesta, el Fiduciario fijará sus honorarios de manera independiente pero el documento se considerara como parte integral de la presente cotización.

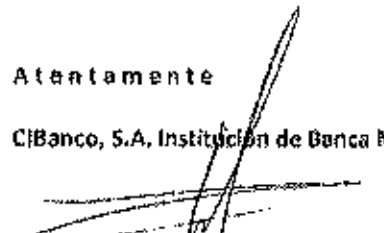
7. Todos los gastos en que el Fiduciario incurra como consecuencia de la aceptación del cargo de Fiduciario serán pagados por el Fideicomitente, estos gastos podrán ser, pero no se limitan a los honorarios de abogados, notarios, auditores, fiscalistas, agencias valuadoras, publicaciones, viáticos y cualquier otro gasto necesario para la prestación del servicio.

Las cantidades anteriores causarán el Impuesto sobre Valor Agregado (IVA) correspondiente, quedando la Fiduciaria facultada para cobrarlos con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

La cantidad anterior será incrementada anualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que determine Banco de México.

La presente Cotización ha sido elaborada en base a la información que a la fecha es de nuestro conocimiento, y podrá variar una vez que se conozcan los términos definitivos del esquema, y tendrá una vigencia de 30 días hábiles, por lo que transcurrido dicho plazo podrá ser ajustada a las condiciones de mercado.

Sin otro particular, quedamos a sus órdenes para cualquier comentario o aclaración.

Atentamente
CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple

Lic. Itzel Crisóstomo Guzmán
Delegado Fiduciario



Aceptado
ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435



Nombre y Cargo: ARMANDO ASLENCIO PEREZ
ABOGADO

Fecha: 30- MARZO- 2017



ESTA DOCUMENTACIÓN TIENE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79435

3. Contrato de Administración

[Versión de Firma]

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

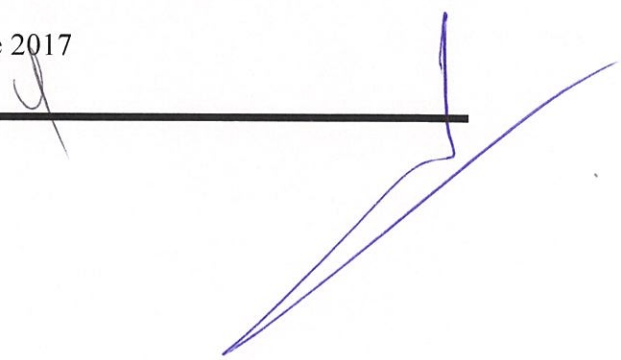
entre

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656

y

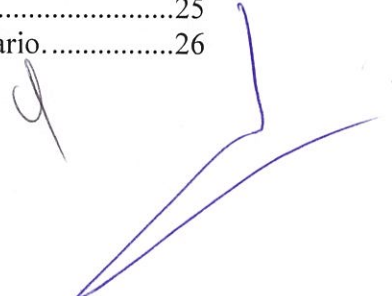
Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.
como administrador,

de fecha 3 de abril de 2017



ÍNDICE

| | |
|--|----|
| ANTECEDENTE..... | 1 |
| DECLARACIONES | 1 |
| CLÁUSULAS..... | 4 |
| PRIMERA. Definiciones; Reglas de Interpretación. | 4 |
| SEGUNDA. Nombramiento y Aceptación del Administrador; Facultades del Administrador. | 5 |
| TERCERA. Facultades del Administrador. | 6 |
| CUARTA. Obligaciones de Gestión de Cobranza. | 6 |
| QUINTA. Designación del Depositario; Obligaciones del Administrador como Depositario. | 8 |
| SEXTA. Seguros. | 10 |
| SÉPTIMA. Supervisión del Administrador de los Locales Comerciales. | 11 |
| OCTAVA. Comercialización de los Locales Comerciales. | 12 |
| NOVENA. Pago de IVA a Autoridades Fiscales. | 12 |
| DÉCIMA. Obligaciones de Reportar. | 12 |
| DÉCIMA PRIMERA. Otras Obligaciones. | 14 |
| DÉCIMA SEGUNDA. No Contraprestación. | 15 |
| DÉCIMA TERCERA. Gastos del Administrador. | 15 |
| DÉCIMA CUARTA. Eventos de Terminación del Administrador. | 15 |
| DÉCIMA QUINTA. Terminación del Administrador. | 16 |
| DÉCIMA SEXTA. Renuncia del Administrador. | 16 |
| DÉCIMA SÉPTIMA. Nombramiento de Administrador Sustituto. | 17 |
| DÉCIMA OCTAVA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes. | 18 |
| DÉCIMA NOVENA. Subcontratistas. | 18 |
| VIGÉSIMA. Responsabilidad del Administrador. | 18 |
| VIGÉSIMA PRIMERA. Indemnización. | 19 |
| VIGÉSIMA SEGUNDA. Impuestos. | 21 |
| VIGÉSIMA TERCERA. Transmisión de Información. | 22 |
| VIGÉSIMA CUARTA. Confidencialidad. | 22 |
| VIGÉSIMA QUINTA. Modificación. | 23 |
| VIGÉSIMA SEXTA. Notificaciones. | 23 |
| VIGÉSIMA SÉPTIMA. Vigencia y Terminación. | 24 |
| VIGÉSIMA OCTAVA. Cesión. | 25 |
| VIGÉSIMA NOVENA. Encabezados. | 25 |
| TRIGÉSIMA. Indivisibilidad. | 25 |
| TRIGÉSIMA PRIMERA. Ausencia de Renuncia; Recursos Acumulativos. | 25 |
| TRIGÉSIMA SEGUNDA. Ley Aplicable. | 25 |
| TRIGÉSIMA TERCERA. Jurisdicción. | 25 |
| TRIGÉSIMA CUARTA. Límites de Responsabilidad del Fiduciario. | 26 |



CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS (el “Contrato”) de fecha 3 de abril de 2017, celebrado entre Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como administrador (el “Administrador”) y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el “Fiduciario”) y conjuntamente con el Administrador, las “Partes”).

ANTECEDENTE

El 3 de abril de 2017, el Fiduciario (como fiduciario), CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., (como fideicomitente inicial) y el Administrador, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso establecido conforme al mismo, el “Fideicomiso”) conforme a los términos del cual el Fiduciario deberá de contratar al Administrador para prestar servicios de administración, entre otros, respecto de los Activos (según se define más adelante).

DECLARACIONES

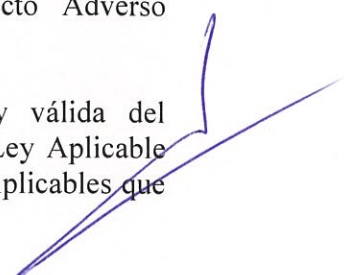

I. El Administrador declara, a través de su representante legal, que:

(a) es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México (según se define más adelante), facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) resultarán en un incumplimiento significativo de los términos y condiciones de, o constituirán un evento de incumplimiento conforme a cualquier convenio, contrato, instrumento o documento del cual el Administrador sea deudor o garante, (ii) resultarán en la creación o imposición de cualquier Gravamen (según se define más adelante) sobre cualesquiera de sus propiedades o activos de conformidad con los términos de cualesquiera de dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos, (iii) contravienen los estatutos sociales del Administrador, o (iv) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable al Administrador, u orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Administrador o sus propiedades, en cada caso, cuyo incumplimiento, Gravamen o contravención pudiera razonablemente esperarse que tendría un Efecto Adverso Significativo del Administrador (según se define más adelante);

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Administrador, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;



(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar el presente Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha aceptado actuar como administrador conforme a los términos de este Contrato;

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Administrador o sus propiedades: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación (según se define más adelante), (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un Efecto Adverso Significativo del Administrador, o pudiera afectar la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación;

(g) celebra el presente Contrato con el propósito de (i) prestar al Fiduciario los servicios establecidos en este Contrato en relación con los Activos y a la operación del Fideicomiso (según se define más adelante), (ii) supervisar la actuación del Administrador de los Locales Comerciales (según se define más adelante), en su caso, y (iii) actuar como depositario, en la medida prevista en el presente Contrato, de los Documentos de los Activos y de la Cobranza (según se definen más adelante);

(h) cuenta con los sistemas, el personal, la experiencia y los demás recursos materiales y humanos necesarios para prestar los servicios establecidos en el presente Contrato; y

(i) su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no le han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna.

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) es una institución de banca múltiple, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) contravienen los estatutos sociales del Fiduciario, o (ii) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable al Fiduciario, u

orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario;

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Fiduciario, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

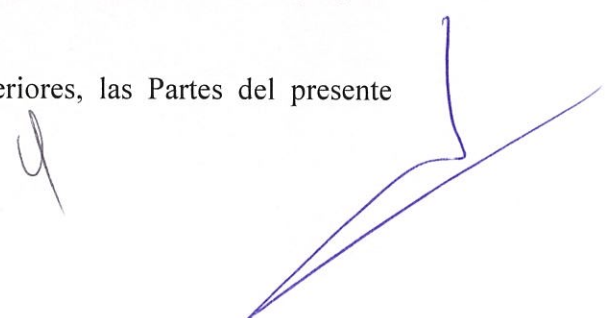
(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar este Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo;

(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario o sus propiedades: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un efecto adverso significativo sobre la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones conforme a, o sobre la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación;

(g) celebra este Contrato con el propósito de (i) contratar al Administrador para la prestación de los servicios establecidos en este Contrato en relación con los Activos y a la operación del Fideicomiso, (ii) que el Administrador supervise la actuación del Administrador de los Locales Comerciales, en su caso, y (iii) designar al Administrador como depositario, en la medida prevista en el presente Contrato, de los Documentos de los Activos y de la Cobranza de conformidad con las instrucciones recibidas del Fideicomitente Inicial; y

(h) sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna y tienen plena capacidad legal para obligarlo en los términos del presente Contrato.

En virtud del Antecedente y Declaraciones anteriores, las Partes del presente Contrato convienen las siguientes:

A handwritten signature in blue ink is located to the right of the text. Below it is a large, stylized blue checkmark.

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones; Reglas de Interpretación.

(a) Los términos con mayúscula inicial definidos a continuación tendrán, para los efectos del presente Contrato, el significado que se les atribuye. Cualquier término utilizado con mayúscula inicial y no definido de otra manera en este Contrato tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

“Administrador” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

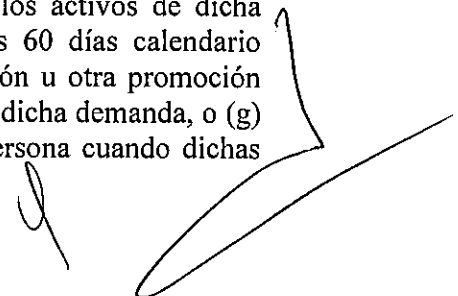
“Contrato” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente del presente Contrato.

“Documentos de los Activos” tiene el significado que se le atribuye en Cláusula Quinta inciso (a) del presente Contrato.

“Efecto Adverso Significativo del Administrador” significa, respecto de cualquier acción, que dicha acción afectará significativamente la capacidad del Administrador de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Documentos de la Operación.

“Evento de Insolvencia” significa, para cualquier Persona, (a) la realización de una cesión general de sus bienes para el beneficio de sus acreedores, (b) la presentación hecha por dicha Persona de una solicitud para ser declarado en insolvencia o concurso mercantil, (c) ser declarado en insolvencia o concurso mercantil, o haberse dictado una orden en contra de dicha Persona otorgándole beneficios de liberación o suspensión de pagos en cualquier proceso de insolvencia o concurso mercantil, (d) la presentación hecha por dicha Persona de una solicitud de liquidación, disolución o cualquier recurso similar conforme a cualquier ley o reglamento, (e) la solicitud, el consentimiento o la aceptación del nombramiento de un visitador, conciliador, síndico, liquidador o funcionario similar de dicha Persona o de todos o parte de los activos de dicha Persona, (f) que cualquier proceso presentado en su contra por cualquier tercero que tenga como objeto: (i) la declaración en insolvencia o concurso mercantil o la liberación o suspensión de pagos, (ii) la liquidación, disolución u otra determinación similar conforme a cualquier ley o reglamento, o (iii) el nombramiento de un visitador, conciliador, síndico, liquidador o funcionario similar de dicha Persona o de todos o una parte de los activos de dicha Persona, y el cual no sea desechado o suspendido dentro de los 60 días calendario siguientes a su inicio o que dicha Persona presente una contestación u otra promoción admitiendo o absteniéndose de apelar los argumentos principales de dicha demanda, o (g) el incumplimiento generalizado de pago de las deudas de dicha Persona cuando dichas deudas sean exigibles.



“Evento de Terminación del Contrato de Administración” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Cuarta inciso (a) del presente Contrato.

“Fiduciario” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Información Confidencial” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Cuarta del presente Contrato.

“Parte Indemnizada” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Primera inciso (c) del presente Contrato.

“Partes” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Procedimiento de Indemnización” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Primera inciso (c) del presente Contrato.

“Procedimientos de Administración” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Segunda inciso (c) del presente Contrato.

“Reporte Mensual” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima inciso (a) del presente Contrato.

(b) El Contrato de Fideicomiso contiene las reglas de interpretación aplicables al presente Contrato.

SEGUNDA. Nombramiento y Aceptación del Administrador; Facultades del Administrador.

(a) El Fiduciario por medio del presente Contrato, de conformidad con los fines del Fideicomiso, designa al Administrador como el administrador exclusivo de todos y cualesquiera de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso con todas aquellas facultades necesarias para ejercer los derechos e intereses conforme y al amparo de los Activos. La designación del Administrador tendrá una vigencia que inicia a partir de la fecha del presente Contrato y continúa hasta la terminación de sus responsabilidades conforme a la Cláusula Vigésima Séptima de este Contrato.

(b) El Administrador por medio del presente Contrato acepta el nombramiento descrito en el inciso (a) anterior y acuerda cumplir con los deberes y obligaciones establecidos en el presente Contrato en dicho carácter.

(c) El Administrador, para administrar los Activos, no estará obligado a utilizar procedimientos de administración, oficinas, empleados, cuentas u otros recursos distintos de los procedimientos, oficinas, empleados, cuentas y recursos utilizados por el Administrador en relación con la administración del negocio ordinario del Administrador,

tanto respecto de los negocios propios del Administrador como de los negocios administrados por el Administrador por cuenta de terceros, incluyendo las Sociedades del Grupo Frisa (los "Procedimientos de Administración").

(d) El Administrador deberá (i) mantener en vigor todas las autorizaciones requeridas conforme a cualquier Ley Aplicable a los Activos o al Administrador para prestar los servicios previstos en el presente Contrato, y (ii) cumplir en todo aspecto significativo con todas las demás Leyes Aplicables en relación con dichos servicios.

TERCERA. Facultades del Administrador.

(a) El Administrador estará autorizado para llevar a cabo todos los actos que le son encomendados al amparo del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación de conformidad con los Procedimientos de Administración del Administrador sin la necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario.

(b) Para efectos de cumplir con sus obligaciones al amparo del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, el Fiduciario en este acto otorga al Administrador una comisión mercantil y el Administrador en este acto acepta dicha comisión mercantil mediante la cual se le autoriza para actuar en nombre y representación o solamente en representación del Fiduciario, con las facultades de un apoderado al que le ha sido otorgado un poder especial para pleitos y cobranzas y actos de administración de conformidad con los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal así como de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México, con todas las facultades que requieran cláusula especial sin que comprenda la facultad de realizar cesiones de bienes de conformidad con los artículos 2582 y 2587 del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal así como de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México, exclusivamente para los efectos previstos en el presente Contrato, en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. El Fiduciario otorgará y entregará el poder y facultades referidas anteriormente al Administrador, mediante una escritura pública por separado, en la fecha del presente Contrato.

CUARTA. Obligaciones de Gestión de Cobranza.

(a) El Administrador estará encargado de gestionar la cobranza de los Activos. Para dichos efectos, el Administrador:

(i) enviará a los Arrendatarios estados de cuenta respecto de sus adeudos al amparo de los Contratos de Arrendamiento respectivos e iniciará cualesquiera procedimientos administrativos, extrajudiciales y/o judiciales para la cobranza de los Activos, estando facultado para ajustar, transigir y llegar a acuerdos respecto de cualesquiera pagos debidos conforme a estos hasta su total conclusión; y

(ii) solicitará, a cualquiera de las empresas aseguradoras que hayan emitido las pólizas de los Seguros, la realización del pago de cualquier indemnización al amparo de los Seguros, a través de los medios que considere necesarios, inclusive procedimientos administrativos, extrajudiciales y judiciales, estando facultado para ajustar, transigir y llegar a acuerdos respecto de dichos pagos.

(b) (i) El Administrador reconoce que, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Cesión, los Arrendatarios respectivos serán debidamente notificados respecto de la constitución del Fideicomiso y de la cesión y transmisión de los Derechos por los Cedentes al Fiduciario. Igualmente, reconoce que mediante dicha notificación se les ha instruido o se les instruirá a cada uno de dichos Arrendatarios que realicen todos los pagos relativos a los Activos directamente en las Cuentas de Cobranza que se abran y mantengan por el Fiduciario. Independientemente de dichas notificaciones, el Administrador procurará que los Arrendatarios realicen los pagos conforme a los Activos, directamente a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente. Para estos efectos, el Administrador se obliga a que las notificaciones, instrumentos o medios de pago que sean enviados o comunicados a los Arrendatarios contengan las menciones, leyendas o información que sean necesarias al efecto.

(ii) Las Partes reconocen que el Administrador será el encargado de recibir la Cobranza relativa a cualquier indemnización pagada al amparo de los Seguros, asumiendo aquellas obligaciones establecidas en el inciso (c) siguiente, debido a que las empresas aseguradoras emisoras de los Seguros serán notificadas de la cesión y transmisión de los Activos al Fiduciario mas no serán requeridas de realizar pagos directamente al Fideicomiso.

(iii) El Administrador se obliga a realizar sus mejores esfuerzos para que cualesquiera otra cantidad no específicamente señalada con anterioridad y que corresponda a los Activos sea pagada de manera directa a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente.

(c) En caso que el Administrador por cualquier razón reciba Cobranza de manera directa, deberá (i) mantener la Cobranza plenamente identificada, y (ii) transferir dicha Cobranza a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente a más tardar el tercer Día Hábil inmediato posterior a su recepción, en el entendido que dicha transferencia se realizará sin interés alguno.

Tratándose de Cobranza que el Administrador no pueda identificar por causas no imputables al Administrador, y de Cobranza que el Administrador, por causas no imputables al Administrador, no tenga conocimiento que ha recibido, el Administrador realizará aquellos actos que correspondan conforme a sus Procedimientos de Administración para identificar dicha Cobranza o, en su caso, continuará con las gestiones de cobranza del Activo y una vez que las identifique o descubra, el Administrador deberá, dentro de los 5 Días Hábiles inmediatos siguientes a la fecha en que haya identificado o descubierto dicho pago, transferir, en el caso que dicho pago

constituya Cobranza, dicha Cobranza a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente.

Para los efectos del inciso (c) de esta Cláusula se entenderá que el Administrador recibe o cobra alguna cantidad en el momento en que puede disponer de ella en efectivo.

En tanto la Cobranza recibida por el Administrador no sea transferida a las Cuentas de Cobranza de la Serie correspondiente, el Administrador actuará como depositario de la misma conforme a lo previsto en el artículo 2522 del Código Civil para el Distrito Federal o cualquier disposición que la reemplace.

QUINTA. Designación del Depositario; Obligaciones del Administrador como Depositario.

(a) Con el propósito de reducir los costos administrativos y facilitar la administración de los Activos por parte del Administrador, el Fiduciario designa al Administrador, para actuar como depositario de los Documentos de los Activos. El Administrador acepta dicho nombramiento y actuará como depositario de los mismos de conformidad con el artículo 2522 del Código Civil para el Distrito Federal o cualquier disposición que la reemplace y demás Leyes Aplicables.

El Administrador mantendrá bajo su custodia, en una ubicación segura y de acceso restringido durante la vigencia del presente Contrato, los siguientes documentos e instrumentos respecto de los Activos (los "Documentos de los Activos") por cuenta y beneficio del Fiduciario (como propietario de los Activos respectivos):

(i) un ejemplar del Contrato de Arrendamiento original o copia certificada, con anexos;

(ii) cualquier pagaré emitido conforme al Contrato de Arrendamiento que evidencie los Activos;

(iii) un ejemplar original de las pólizas de seguro que evidencien los Seguros o copia certificada de las mismas; y

(iv) una copia de todos los demás documentos, reportes, notificaciones y correspondencia que el Administrador produzca o reciba respecto de los Contratos de Arrendamiento respectivos, los Seguros, los Activos o el Arrendatario correspondiente, incluyendo, sin limitación, los comprobantes de pago de rentas, comprobantes de pago de servicios, entre otros.

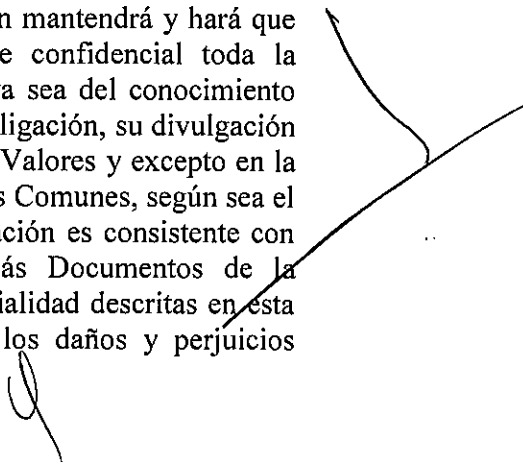
(b) El Administrador guardará y mantendrá al corriente los Documentos de los Activos en forma precisa, incluyendo los registros o sistemas de cómputo correspondientes, de tal forma que permita al Administrador cumplir con sus obligaciones al amparo del presente Contrato y que el Fiduciario pueda cumplir con sus

obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación.

El Administrador, en su caso, llevará a cabo, a la brevedad, los actos que se requieran para subsanar cualquier incumplimiento significativo de su parte en relación con el mantenimiento de los Documentos de los Activos o con el mantenimiento de sus sistemas de cómputo conforme lo que se establece en este Contrato y reportará al Fiduciario cualquier incumplimiento significativo que no sea posible subsanar dentro de un periodo de tiempo razonable.

(c) El Administrador mantendrá los Documentos de los Activos (o el acceso a cualquiera de los Documentos de los Activos conservados en formato electrónico) en una o más de sus oficinas ubicadas en México. Previa solicitud por escrito, el Administrador entregará al Fiduciario o a sus representantes una lista que contenga la ubicación de los Documentos de los Activos. El Administrador mantendrá los Documentos de los Activos durante la vigencia del presente Contrato y durante un plazo de 5 años contados a partir de su terminación o durante aquel plazo establecido por las Leyes Aplicables al Administrador (el que sea menor). Al finalizar dicho término, el Administrador podrá disponer de dichos Documentos de los Activos conforme a sus Procedimientos de Administración.

(d) El Administrador se obliga a permitir a cualquier representante autorizado del Fiduciario, de cualquier Persona contratada por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de cualquier Representante Común, mediante la entrega de una notificación con 5 Días Hábiles de anticipación, durante horas hábiles, a realizar visitas o revisiones para examinar y auditar los Documentos de los Activos, en el entendido que el acceso a cualquier Representante Común para realizar dichas visitas o revisiones estará limitado a los Documentos de los Activos que correspondan a los Activos de la Serie de la Serie respecto de la cual actúen como representante común y, excepto en caso de que haya ocurrido y continúe un Evento de Retención o un Evento de Amortización Anticipada o de que exista una resolución de la asamblea de Tenedores de la Serie respectiva solicitando dicha visita o revisión, a una vez por año calendario para cada Representante Común. Adicionalmente, el Administrador permitirá a dichos representantes hacer copias y extractos de cualquiera de dichos Documentos de los Activos y discutir los mismos con los funcionarios y empleados del Administrador. Cada uno del Fiduciario, dichas Personas y cada Representante Común mantendrá y hará que sus representantes autorizados mantengan, con el carácter de confidencial toda la información, excepto en la medida en que dicha información ya sea del conocimiento público sin que su divulgación sea por incumplimiento de esta obligación, su divulgación sea requerida legalmente, no esté relacionada con el pago de los Valores y excepto en la medida en que el Fiduciario, dichas Personas o los Representantes Comunes, según sea el caso, puedan de manera razonable determinar que dicha divulgación es consistente con sus obligaciones conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación. El incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad descritas en esta Cláusula obligará a la Persona que la incumpla, al pago de los daños y perjuicios respectivos



(e) El nombramiento del Administrador como depositario surtirá efectos a partir de la fecha del presente Contrato y continuará hasta la terminación del mismo conforme a esta Cláusula. En caso de que el Administrador renuncie a su cargo como administrador o sea remplazado conforme a los términos del presente Contrato, el nombramiento del Administrador como depositario conforme al mismo, será dado por terminado de forma simultánea con la terminación de su nombramiento como administrador.

(f) Tan pronto como sea posible después de la terminación de su nombramiento como depositario, el Administrador entregará a quien el Fiduciario le instruya los Documentos de los Activos (en el entendido que el Administrador puede retener copias de los mismos) en el lugar que el Fiduciario razonablemente determine.

(g) El Administrador deberá de identificar todos los Documentos de los Activos correspondientes a Activos propiedad del Fiduciario de forma física a efecto de distinguirlos de los demás documentos que el Administrador mantenga en su posesión. Adicionalmente, el Administrador deberá, en sus sistemas de cómputo marcar los Activos o los Contratos de Arrendamiento cuyos Activos han sido cedidos y transmitidos al Fiduciario como propiedad del Fiduciario.

(h) El Administrador mantendrá un registro especial que identifique los Documentos de los Activos correspondientes a los Activos de la Serie de cada Serie. El Administrador proporcionará dicha información al Fiduciario y a cualquier Representante Común que lo solicite a más tardar el décimo Día Hábil posterior a la fecha de la solicitud respectiva.

SEXTA. Seguros.

(a) El Administrador, por cuenta de cada Arrendatario de conformidad con los términos de cada Contrato de Arrendamiento, estará obligado a causar que se contrate y mantenga vigente, una póliza de seguro contra daños que cubra los daños que pudieren sufrir los Locales Comerciales de que se trate (incluyendo daños por incendio, temblor, explosión e inundación) y que ampare al menos una cantidad equivalente al valor de reposición de los Locales Comerciales de que se trate (sujeto a los límites que, en su caso, se acuerden con la compañía aseguradora respectiva).

(b) Cualquier indemnización recibida por el Administrador al amparo de los Seguros, salvo por cualquier Cantidad Excluida o cualquier otra cantidad que no constituya Cobranza, deberá ser transferido a las Cuentas de Cobranza de la Serie respectiva a más tardar el tercer Día Hábil inmediato posterior a su recepción. Cualquier cantidad de Cobranza que sea transferida en los términos de la oración anterior podrá ser reducida por el deducible pagadero respecto del evento que generó la correspondiente indemnización.

(c) Las Partes reconocen y aceptan que el Administrador podrá instruir al Fiduciario a entregar al Administrador (para su posterior pago a las empresas aseguradoras respectivas) o pagar de manera directa a las empresas aseguradoras respectivas las cantidades necesarias para pagar las primas u otras cantidades necesarias para contratar, mantener o renovar las pólizas de Seguros.

SÉPTIMA. Supervisión del Administrador de los Locales Comerciales.

Las Partes del presente Contrato reconocen que el Fiduciario únicamente es titular de los Activos que le sean cedidos al amparo de los Contratos de Cesión. El Fiduciario no ha adquirido derechos ni obligaciones en el carácter de arrendador o propietario de los Locales Comerciales y como tal no está a cargo de la operación y mantenimiento de los Locales Comerciales.

El propietario de los Activos Inmobiliarios de la Serie de cada Serie (ya sean los Fideicomitentes, cualquier Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario o cualquier otra Persona), celebrará Contratos de Administración de los Locales Comerciales con el Administrador de los Locales Comerciales. En tanto el Administrador también sea el Administrador de los Locales Comerciales, el Administrador no asumirá respecto de los Activos Inmobiliarios, obligaciones adicionales al amparo del presente Contrato. En el caso que el Administrador deje de actuar como Administrador de los Locales Comerciales, el Administrador se obliga a:

(a) supervisar que el Administrador de los Locales Comerciales realice, respecto de los Locales Comerciales, sus obligaciones significativas al amparo de los Contratos de Administración de los Locales Comerciales;

(b) solicitar, en el caso que lo determine necesario, al propietario de los Activos Inmobiliarios (ya sean los Fideicomitentes, cualquier Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario o cualquier otra Persona), ejercer sus derechos (en su carácter de propietario de los Locales Comerciales) de exigir al Administrador de los Locales Comerciales el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de los Locales Comerciales descritas en el inciso (a) anterior;

(c) recibir y mantener a disposición del Fiduciario los reportes, documentos e información entregados por el Administrador de los Locales Comerciales al Administrador al amparo de los Contratos de Administración de los Locales Comerciales y cualquier otro Documento de la Operación; y

(d) notificar al Fiduciario de cualquier incumplimiento del Administrador de los Locales Comerciales que pudiera esperarse resultaría en un Efecto Adverso Significativo del Fideicomiso.

OCTAVA. Comercialización de los Locales Comerciales.

El Administrador, ya sea de manera directa, o a través de cualquier contratista, será el encargado de comercializar Locales Comerciales cuyos Contratos de Arrendamiento hayan sido terminados conforme a sus términos de manera anticipada.

El Administrador deberá de dar aviso al Fiduciario de la terminación anticipada de cualquier Contrato de Arrendamiento cuyos Derechos hayan sido cedidos o transmitidos al Fiduciario a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles contados a partir de dicha terminación anticipada.

NOVENA. Pago de IVA a Autoridades Fiscales.

El Administrador deberá supervisar que los Fideicomitentes paguen a las Autoridades Gubernamentales competentes cualquier cantidad correspondiente al IVA de los Arrendamientos en cumplimiento con y sujeto a lo establecido en las Leyes Aplicables.

DÉCIMA. Obligaciones de Reportar.

(a) El Administrador en este acto se obliga a entregar al Fiduciario y a los Representantes Comunes, con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, un reporte respecto del Patrimonio del Fideicomiso, de los Fondos de las Series, de los pagos a ser realizados al amparo del Contrato de Fideicomiso y de cada Serie en los términos de los Documentos de la Operación respectivos y demás temas (incluyendo, sin limitar, la actualización de un evento de dependencia parcial conforme a lo previsto en las Leyes Aplicables) sustancialmente en la forma y con el contenido establecido en el Anexo A del presente Contrato (el "Reporte Mensual") en el entendido que el Administrador podrá adicionar o modificar el contenido del Anexo A cuando las características de una Serie así lo ameriten.

Con independencia de la revisión que, en su caso, lleve a cabo el Fiduciario y las observaciones que este pueda efectuar al mismo, cada Representante Común revisará la información, las cantidades y los cálculos de las cantidades contenidas en dicho Reporte Mensual que le sea entregado en los términos del párrafo anterior respecto de los Valores que le correspondan. Para dichos efectos, cualquier Representante Común podrá solicitar al Administrador y al Fiduciario, quienes estarán obligados a entregar al mismo a la brevedad, y siempre y cuando cuenten con dicha información o documentación, toda aquella información o documentación (incluyendo cálculos realizados por el Administrador respecto del contenido del Reporte Mensual) que cada Representante Común solicite para validar el Reporte Mensual. El Representante Común de que se trate, en su caso, comunicará al Administrador y al Fiduciario por escrito cualquier inconformidad con respecto al contenido del Reporte Mensual respecto de su Serie de Valores a más tardar al quinto Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en la que el Administrador le haya entregado el Reporte Mensual correspondiente; en el entendido que, si transcurre dicho plazo sin recibir inconformidad alguna, se entenderá que no

existen inconformidades al mismo. Asimismo, una vez revisada cualquier inconformidad de cualquier Representante Común, el Administrador y los Representantes Comunes que hayan entregado inconformidades, cooperarán a efecto de corregirlo, o bien complementarlo, y el Administrador deberá, en dicho caso, entregar al Fiduciario y a los Representantes Comunes la versión corregida y definitiva del Reporte Mensual por lo menos 5 Días Hábiles antes de la Fecha de Distribución o aquel plazo que sea mayor conforme a la Ley Aplicable. En el caso que el Administrador no reciba inconformidades a la versión corregida del Reporte Mensual dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a su entrega, se entenderá que no existen inconformidades al mismo y el mismo se considerará definitivo, en el entendido que si llegaren a entregarse inconformidades el Administrador y los Representantes Comunes cooperarán a efecto de corregirlo, o bien complementarlo y entregar el Reporte Mensual definitivo al Fiduciario a más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha de Distribución. El Fiduciario se basará en el Reporte Mensual para realizar los pagos o transferencias previstas en este Contrato y los demás Documentos de la Operación, sin incurrir en responsabilidad por cualquier error u omisión en el mismo. El Reporte Mensual deberá contener, además de la información antes descrita, aquella información establecida en el Contrato de Fideicomiso, así como cualquier otra información cuantitativa o cualitativa que sea requerida por los Representantes Comunes a efecto de que estos puedan validar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Operación de la Serie correspondiente.

(b) El Administrador entregará al Fiduciario y a cada Representante Común, a más tardar el 31 de mayo de cada año calendario, un certificado firmado por el Director General o conjuntamente el Director de Finanzas y el Director de Operaciones (o las Personas que tengan las responsabilidades de estos) del Administrador declarando que (i) se ha realizado una revisión de las actividades del Administrador durante el año calendario anterior (o, en el caso de una primera certificación, la parte del año que ha transcurrido desde la Fecha de Cierre Inicial) y del cumplimiento del Administrador conforme al presente Contrato bajo la supervisión de dicha(s) Persona(s), y (ii) que hasta donde es del conocimiento de dicha(s) Persona(s), basado en dicha revisión, el Administrador ha cumplido en todos los aspectos significativos con todas sus obligaciones derivadas del presente Contrato a lo largo de dicho año calendario (o la parte aplicable de dicho año calendario) o, si hubiere un incumplimiento de cualesquiera de dichas obligaciones en cualquier aspecto significativo, identificando específicamente dicho incumplimiento conocido por dicha(s) Persona(s) y la naturaleza y estado que guarda dicho incumplimiento.

(c) El Administrador notificará por escrito al Fiduciario y a cada Representante Común de cualquier evento que mediante el otorgamiento de una notificación o el transcurso del tiempo, o ambos, se convertirá en un Evento de Terminación del Contrato de Administración, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicho evento.

(d) El Administrador notificará al Fiduciario y al Representante Común respectivo de cualquier Evento de Retención o Evento de Amortización Anticipada que

ocurra respecto de cualquier Serie de Valores y del que tenga conocimiento a más tardar el segundo Día Hábil posterior a la fecha en que tenga conocimiento del mismo.

(e) La obligación del Administrador de entregar los reportes descritos en esta Cláusula terminará una vez que se hayan pagado en su totalidad todas las Series de Valores, salvo que se prevea algo distinto en los Documentos de la Operación.

(f) En o antes del 31 de mayo de cada año calendario, el Administrador causará que un despacho de auditores independientes de reconocido prestigio a nivel nacional (los cuales podrán prestar servicios diversos al Administrador y sus afiliadas) prepare un reporte o dictamen y lo entregue al Fiduciario y a los Representantes Comunes respecto de cada Serie de Valores en Circulación, conforme al cual confirme o declare que ha revisado, con base en los procesos que sean comúnmente aplicados para dichos efectos en México por despachos de auditoría de nivel similar, ciertos documentos y registros relacionados con la administración de los Activos, ha comparado la información incluida en los Reportes Mensuales emitidos durante el periodo cubierto por dicha revisión con la información obtenida en su revisión y que no ha encontrado razones que le hagan creer que los Reportes Mensuales no fueron preparados sustancialmente de conformidad con las disposiciones del presente Contrato y los demás Documentos de la Operación (salvo por cualquier observación que pueda estar contenida en el reporte o dictamen correspondiente). El mencionado reporte o dictamen podrá contener las limitantes o restricciones que sean comunes para dichos tipos de procesos. Cualesquiera costos relacionados con la revisión o auditoría descrita en este inciso (f) serán cubiertos por el Administrador.

(g) En adición a los reportes y notificaciones descritos en esta Cláusula, el Administrador estará obligado a entregar a las Personas que tengan derecho a ellos, cualesquiera reportes y notificaciones a su cargo en los términos del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación suscritos por el Administrador.

DÉCIMA PRIMERA. Otras Obligaciones.

(a) El Administrador tendrá, en adición a las obligaciones establecidas en el presente Contrato, aquellas obligaciones que ha asumido en los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. El Administrador tendrá aquellos derechos, incluyendo el derecho de instruir al Fiduciario y a las demás partes del Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación, en los términos descritos en los mismos.

(b) El Administrador deberá de realizar cualquier acción requerida o permitida bajo cualquier Apoyo de Crédito para cualquier Serie o Clase de Valores, conforme se establezca en el presente Contrato, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación incluyendo para gestionar la cobranza de cantidades adeudadas al amparo de dichos Apoyos de Crédito en beneficio del Fideicomiso o los Tenedores.

DÉCIMA SEGUNDA. No Contraprestación.

Las Partes del presente Contrato reconocen que el Administrador ha obtenido y obtendrá beneficios económicos derivados de la implementación de las operaciones previstas en los diversos Documentos de la Operación. Además de dichos beneficios económicos, el Administrador no recibirá contraprestaciones adicionales al amparo del presente Contrato (incluyendo en su carácter de depositario de los Documentos de los Activos).

DÉCIMA TERCERA. Gastos del Administrador.

Excepto que se especifique lo contrario en el presente Contrato, en el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Operación, el Administrador pagará todos los gastos en los que incurra en relación con sus actividades conforme al presente Contrato, incluyendo los honorarios y desembolsos de contadores independientes, impuestos a cargo del Administrador y gastos incurridos en relación con distribuciones y reportes.

DÉCIMA CUARTA. Eventos de Terminación del Administrador.

(a) El que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes eventos, se considerará que ha ocurrido un “Evento de Terminación del Contrato de Administración”:

(i) que el Administrador incumpla con su obligación de depositar cualquier Cobranza en las Cuentas de Cobranza de las Serie correspondiente dentro del plazo establecido en la Cláusulas Cuarta y Sexta del presente Contrato, si dicho incumplimiento continúa durante los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador tenga conocimiento de dicho incumplimiento o de la fecha en que el Fiduciario o cualquier Representante Común le notifique al Administrador dicho incumplimiento, la que suceda primero en el entendido que dicha circunstancia no se considerará como un “Evento de Terminación del Contrato de Administración” tratándose de Cobranza que el Administrador no haya podido identificar en los términos del inciso (c) de la Cláusula Cuarta del presente Contrato, siempre y cuando cumpla con las obligaciones ahí establecidas; o

(ii) que ocurra cualquier incumplimiento por parte del Administrador en cualquier aspecto significativo de cualquier obligación del Administrador contenida en el presente Contrato, y cualquier otro Documento de la Operación, el cual afecte significativa y adversamente los derechos del Fiduciario o de los Tenedores de los Valores y continúe sin ser subsanado por un plazo de 45 días calendario siguientes a la fecha en que el Administrador tenga conocimiento de dicho incumplimiento o de la fecha en que el Fiduciario o cualquier Representante Común le notifique al Administrador dicho incumplimiento, lo que suceda primero; o

(iii) la actualización de un Evento de Insolvencia respecto del Administrador.

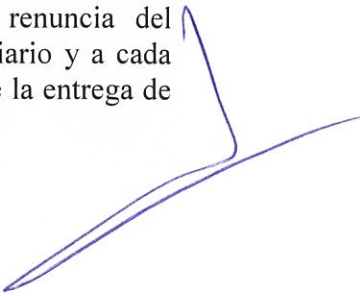

(b) La Mayoría de los Representantes Comunes podrán renunciar a cualquier Evento de Terminación del Contrato de Administración y sus consecuencias. Al otorgarse dicha renuncia a un Evento de Terminación del Contrato de Administración, dicho Evento de Terminación del Contrato de Administración dejará de existir y será considerado como si hubiera sido subsanado para cualquier efecto conforme al presente Contrato. Ninguna renuncia se extenderá a cualquier otro evento subsiguiente o perjudicará ningún derecho resultante de dicha renuncia. El Fiduciario notificará a las Agencias Calificadoras de cualquier renuncia.

DÉCIMA QUINTA. Terminación del Administrador.

En caso de que ocurra un Evento de Terminación del Contrato de Administración, el Fiduciario deberá notificar a la brevedad a cada Representante Común y a cada una de las Agencias Calificadoras. En caso de que el Evento de Terminación del Contrato de Administración no sea subsanado, el Fiduciario o la Mayoría de los Representantes Comunes, previa notificación al Administrador y a las Agencias Calificadoras, podrán dar por terminados todos los derechos y obligaciones (distintos a los derechos y obligaciones establecidos en la Cláusula Vigésima Primera de este Contrato) del Administrador conforme al presente Contrato. En el momento de la recepción por parte del Administrador de dicha notificación (o en aquella fecha posterior que se haya establecido en la notificación de terminación), todas las facultades y poderes del Administrador conforme al presente Contrato serán transferidas y conferidas al Administrador Sustituto, según sea nombrado de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Séptima. En tal caso, el Fiduciario, estará facultado para celebrar, en nombre del Administrador, como apoderado o de cualquier otra forma, cualesquiera y todos los documentos o instrumentos, y realizar o llevar a cabo todos los demás actos necesarios o convenientes para que surta efectos la terminación y sustitución del Administrador, y concluir, en su caso, la entrega al Administrador Sustituto o al depositario sustituto de los Documentos de los Activos, así como los demás documentos relacionados.

DÉCIMA SEXTA. Renuncia del Administrador.

Salvo por las operaciones permitidas conforme a las Cláusulas Décima Octava y Vigésima Octava de este Contrato, el Administrador no podrá renunciar como Administrador al amparo de este Contrato excepto que se determine que el cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato ha dejado de estar permitido conforme a Ley Aplicable. Una notificación de cualquier determinación que permita la renuncia del Administrador será entregada al Fiduciario y a cada Representante Común tan pronto como sea posible y, si no fuera entregada por escrito, será confirmada por escrito tan pronto como sea posible. Cualquier determinación que permita la renuncia del Administrador constará además en una Opinión Legal entregada al Fiduciario y a cada Representante Común para esos efectos, con o inmediatamente después, de la entrega de dicha notificación.



DÉCIMA SÉPTIMA. Nombramiento de Administrador Sustituto.

(a) Si el Administrador es removido de conformidad con la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato, continuará desempeñando sus funciones como Administrador conforme al presente, hasta la fecha que se especifique en el aviso de terminación. Si el Administrador renuncia de conformidad con la Cláusula Décima Sexta del presente Contrato, seguirá desempeñando sus funciones como Administrador al amparo de este Contrato hasta que suceda lo primero de (A) que el Administrador Sustituto asuma las responsabilidades y obligaciones del Administrador, o (B) la fecha en que cualquier Autoridad Gubernamental exija dicha renuncia.

(b) Si el Administrador es removido o renuncia de conformidad con el presente Contrato, el Fiduciario, por instrucciones de las Personas Autorizadas, a la brevedad posible nombrará a una institución reconocida a nivel nacional cuyo negocio incluya la administración de activos similares a los Activos como Administrador Sustituto conforme al presente Contrato. Dicho Administrador Sustituto aceptará su nombramiento mediante la celebración de un convenio modificadorio al presente Contrato, la asunción de este Contrato o la celebración de otro contrato que tenga un efecto similar, con el Fiduciario, en forma aceptable tanto para el Fiduciario como para cada Representante Común.

(c) Al aceptar su nombramiento como Administrador Sustituto y a partir de dicho momento, el Administrador Sustituto sustituirá al Administrador en todos los aspectos, y estará sujeto a todas las obligaciones y responsabilidades que corresponden al Administrador, relacionadas con el desempeño de sus actividades como Administrador.

(d) En relación con el nombramiento de cualquier Administrador Sustituto, el Fiduciario podrá realizar cualesquiera arreglos que sean necesarios para el pago de la contraprestación a dicho Administrador Sustituto con cargo a los recursos recibidos al amparo de los Activos conforme a lo que acuerden el Fiduciario conforme a las instrucciones de las Personas Autorizadas y el Administrador Sustituto. Cada Representante Común, el Fiduciario y el Administrador Sustituto adoptarán las medidas necesarias para llevar a cabo dicha sustitución según sea necesario, de conformidad con el presente Contrato.

Al ocurrir cualquier remoción del Administrador o el nombramiento de un Administrador Sustituto conforme a esta Cláusula, el Fiduciario lo notificará lo antes posible a los Representantes Comunes y a las Agencias Calificadoras.

(e) Una vez concluidas las funciones del Administrador de conformidad con esta Cláusula, el Administrador deberá cooperar con el Fiduciario y el Administrador Sustituto para dar por terminados todos los derechos y obligaciones que tuviere el Administrador conforme al presente Contrato, incluyendo, lo antes posible, la transferencia al Administrador Sustituto de todas las cantidades en efectivo que mantenga el Administrador para su depósito, o que sean recibidas con posterioridad en relación con

los Activos y la entrega de los Documentos de los Activos, y las cuentas y registros que mantenga el Administrador.

Además de su obligación de entregar documentos al Administrador Sustituto según se establece en la presente Cláusula, el Administrador, no obstante la terminación de sus deberes conforme a este Contrato, proporcionará al Fiduciario, a cualquier Administrador Sustituto o a los representantes de los mismos, acceso a sus sistemas de cómputo por un periodo de 180 días calendario posteriores a la terminación de su actuación, según sea necesario para que dicho Administrador Sustituto pueda cumplir con sus obligaciones de administrar los Activos y el Fideicomiso.

Todos los gastos y costos razonables (incluyendo honorarios de abogados) incurridos por el Fiduciario y el Administrador Sustituto relacionados con (i) la transición de las obligaciones del Administrador al Administrador Sustituto y (ii) la modificación del presente Contrato o la celebración de un contrato por separado para reflejar la sustitución del Administrador de conformidad con esta Cláusula, serán pagados por el Administrador a la vista, una vez que se le presente documentación razonable de dichos gastos y costos y en el entendido que dichos costos, no incluirán ningún costo en los que se incurra después de que el Administrador Sustituto haya iniciado sus funciones como administrador de los Activos.

DÉCIMA OCTAVA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes.

El Administrador podrá ceder sus derechos y obligaciones conforme a este Contrato a cualquier Sociedad del Grupo Frisa. El Administrador notificará a cada una de las Agencias Calificadoras, al Fiduciario y a los Representantes Comunes respecto de las operaciones llevadas a cabo conforme a la presente Cláusula dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha operación.

DÉCIMA NOVENA. Subcontratistas.

El Administrador podrá cumplir con cualquiera de sus obligaciones derivadas del presente Contrato a través de subcontratistas. Ninguna delegación o subcontratación liberará al Administrador de sus obligaciones y el Administrador seguirá siendo el principal responsable del cumplimiento de dichas obligaciones. El Administrador será responsable de los honorarios de los subcontratistas.

VIGÉSIMA. Responsabilidad del Administrador.

(a) El Administrador será responsable frente al Fiduciario, cada Representante Común y los Tenedores de los Valores, únicamente por el cumplimiento de las obligaciones específicamente asumidas por el Administrador conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación. Esta Cláusula no protegerá al Administrador contra cualquier responsabilidad en que de otra forma incurra por razón de su dolo, mala fe o negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato o cualquier Documento de la Operación. El Administrador podrá

actuar de buena fe con base en cualquier documento de cualquier tipo que parezca debidamente celebrado y entregado por cualquier Persona con respecto a cualquier asunto relacionado con este Contrato o cualquier otro Documento de la Operación.

(b) Las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación son únicamente obligaciones corporativas del Administrador, y no podrá interponerse acción alguna, directa o indirectamente con respecto a las obligaciones del Administrador en contra de cualquier funcionario, consejero, empleado o agente del Administrador como individuos, excepto por cualquier responsabilidad que de cualquier otra forma hubiere sido impuesta como resultado del dolo, mala fe o negligencia de dicha Persona en el cumplimiento de sus obligaciones.

(c) El Administrador no estará obligado a comparecer, demandar o defender cualquier acción legal que no sea propia de sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación y que, en su opinión, pueda resultar en algún gasto o responsabilidad. El Administrador puede a su entera discreción (pero sin estar obligado a) ejercer cualquier acción legal que considere necesaria o deseable para proteger los intereses de los Tenedores de los Valores conforme a los Documentos de la Operación. En dicho caso, los gastos legales, costos y responsabilidades de dicha acción y cualquier responsabilidad que resulte de dicha acción serán gastos, costos y responsabilidades del Administrador.

(d) El Administrador no incurrirá en un incumplimiento conforme al presente Contrato o cualquier Documento de la Operación en caso de que se encuentre imposibilitado de cumplir con cualquiera de sus obligaciones como consecuencia de un evento que este fuera del control del Administrador y que el propio Administrador no hubiera podido evitar aún con el ejercicio del debido cuidado. El Administrador realizará esfuerzos razonables para retomar el desempeño de sus obligaciones conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación tan pronto sea razonablemente posible después de que dicho evento cese de existir.

VIGÉSIMA PRIMERA. Indemnización.

(a) El Administrador indemnizará, defenderá y sacará en paz y a salvo al Fiduciario y a cada uno de los Representantes Comunes, y a sus respectivos funcionarios, delegados fiduciarios, consejeros, empleados y representantes de cualesquiera costos, gastos daños y perjuicios razonables y debidamente documentados (incluyendo los honorarios, gastos y desembolsos del Fiduciario o de cada uno de los Representantes Comunes o sus representantes, abogados, contadores y expertos), como consecuencia de, o impuestos sobre dicha Persona como resultado del dolo, mala fe o negligencia del Administrador en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo en su carácter como depositario) al amparo de este Contrato, los demás Documentos de la Operación y la Ley Aplicable.

(b) El Fiduciario exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este baste y alcance, indemnizará, defenderá y sacará en paz y a salvo al

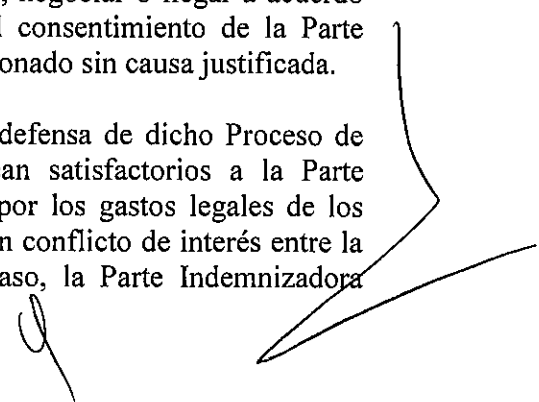
Administrador y a sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados y representantes de cualesquiera costos, gastos, daños y perjuicios razonables y debidamente documentados (incluyendo los honorarios, gastos y desembolsos del Administrador o de cada uno de los Representantes Comunes o sus representantes, abogados, contadores y expertos) como consecuencia de, o impuestos sobre dicha Persona como resultado del dolo, mala fe o negligencia del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones al amparo de este Contrato, los demás Documentos de la Operación y la Ley Aplicable, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(c) Tan pronto como el Fiduciario, cualquiera de los Representantes Comunes o el Administrador o cualesquiera de sus funcionarios, delegados fiduciarios, consejeros, empleados o representantes (cada uno para efectos de este inciso (c), una "Parte Indemnizada") reciban una notificación respecto del inicio de cualquier acción o procedimiento judicial o de cualquier otra naturaleza (un "Procedimiento de Indemnización") en contra de dicha Parte Indemnizada, dicha Parte Indemnizada notificará a la brevedad al Administrador o al Fiduciario, según sea el caso, conforme a los párrafos (a) y (b) anteriores (la "Parte Indemnizadora"), respecto del comienzo de dicho Procedimiento de Indemnización, en el entendido que la omisión en la entrega de dicha notificación no liberará a la Parte Indemnizadora de sus obligaciones conforme a esta Cláusula, siempre y cuando (i) la Parte Indemnizadora no haya sido perjudicada en forma significativa por la omisión en la entrega de dicha notificación, y (ii) la notificación sea entregada dentro de los 3 Días Hábiles contados a partir de que la Parte Indemnizada tenga conocimiento de dicho Procedimiento de Indemnización.

La Parte Indemnizadora podrá asumir, a su costo, la defensa legal del Proceso de Indemnización correspondiente mediante abogados que sean satisfactorios a la Parte Indemnizada, notificándolo de manera oportuna a la Parte Indemnizada y reconociendo su obligación de pagar la indemnización a la Parte Indemnizada por cualquier pérdida que en su caso sufra la Parte Indemnizada como resultado de dicho Proceso de Indemnización, en el entendido que la Parte Indemnizada podrá participar, y estar involucrada en la estrategia de defensa de cualquier Proceso de Indemnización, incluyendo aquellos Procesos de Indemnización que involucren directamente el patrimonio de la Parte Indemnizada.

Asimismo, la Parte Indemnizadora no podrá transigir, negociar o llegar a acuerdo alguno respecto de dicho Proceso de Indemnización sin el consentimiento de la Parte Indemnizada, el cual no podrá ser negado, retrasado o condicionado sin causa justificada.

En caso que la Parte Indemnizadora elija asumir la defensa de dicho Proceso de Indemnización (en todo caso, mediante abogados que sean satisfactorios a la Parte Indemnizada), la Parte Indemnizadora no será responsable por los gastos legales de los abogados de la Parte Indemnizada, a menos que hubiere algún conflicto de interés entre la Parte Indemnizadora y una Parte Indemnizada, en cuyo caso, la Parte Indemnizadora pagará el costo de los abogados de la Parte Indemnizada.

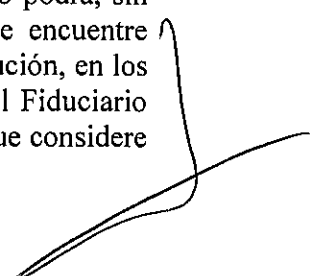



(d) Para efectos de esta Cláusula, en caso que el Administrador sea removido de conformidad con la Cláusula Décima Quinta o si el Administrador renuncia a su cargo de conformidad con la Cláusula Décima Sexta se considerará que dicho Administrador continuará siendo el Administrador hasta en tanto un Administrador Sustituto haya asumido las obligaciones del Administrador de conformidad con la Cláusula Décima Séptima.

(e) Las obligaciones del Administrador conforme a esta Cláusula en relación con el periodo en que dicha Persona haya sido el Administrador (o fuese considerada como tal), subsistirán a pesar de la remoción o renuncia de dicha Persona como Administrador, a la terminación del presente Contrato y a la renuncia o remoción del Fiduciario o cualquier Representante Común. En caso que el Administrador hiciera algún pago por indemnización de conformidad con esta Cláusula y la Persona a la cual o en representación de la cual se recibieron dichos pagos, recupere con posterioridad cualesquiera dichas cantidades de terceros, dicha Persona pagará a la brevedad dichas cantidades al Administrador, sin intereses.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Impuestos.

(a) Salvo que se prevea lo contrario en el presente Contrato y/o en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera y todos los impuestos (incluyendo cualquier impuesto sobre la renta que haya sido cobrado a través de retención o de cualquier otra manera o impuesto al valor agregado), derechos o contribuciones, ya sean pagaderas o que se determinen como pagaderas en el presente o en un futuro en relación con la celebración, cumplimiento y terminación del presente Contrato y cualesquier documentos relacionados con el mismo que deban ser entregados en relación con el presente, serán pagados por el Administrador o los Fideicomitentes (conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso). El Fiduciario no será responsable por el pago de dichos impuestos, derechos o contribuciones y queda liberado de dichas responsabilidades. El Fiduciario y/o cualquier Representante Común podrán solicitar al Administrador que le entregue, y el Administrador entregará al Fiduciario y/o al Representante Común que lo solicitó, a más tardar dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que reciba dicha solicitud, una copia de la documentación que evidencie los pagos realizados por el Administrador o los Fideicomitentes en relación con este inciso (a) o bien, los documentos con que acrediten que el pago de los mismos se encuentra en un proceso administrativo. En caso de que el Administrador o los Fideicomitentes no cumplan con las obligaciones previstas en este inciso (a) y el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a cumplir con dichas obligaciones, el Fiduciario podrá, sin estar obligado a ello, realizar los pagos requeridos con el efectivo que se encuentre disponible en el Patrimonio del Fideicomiso en la siguiente Fecha de Distribución, en los términos previstos en los Documentos de la Operación. En dichos casos, el Fiduciario podrá contratar, a cargo del Administrador, a los asesores legales y fiscales que considere necesarios.



(b) Todos los demás impuestos que por cualquier causa se generen por el presente Contrato, serán la responsabilidad exclusiva de la Persona que sea responsable del pago de dichos impuestos conforme a Ley Aplicable. Ninguna de las partes del presente Contrato será considerada como obligada solidaria para efectos de las obligaciones fiscales de las demás partes. El Fiduciario podrá solicitar por escrito de la Persona que deba asumir dicha responsabilidad fiscal, los documentos que evidencien el pago de los mismos.

(c) El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier Pasivo Fiscal que resulte de la celebración o cumplimiento de las obligaciones conforme al presente Contrato, incluyendo cualquier pago realizado por el Fiduciario. En virtud de lo anterior, el Administrador por medio del presente conviene en rembolsar al Fiduciario cualesquiera gastos de cualquier naturaleza que deriven de cualquier Pasivo Fiscal (incluyendo gastos y honorarios de asesores legales), siempre y cuando todos y cada uno de dichos gastos sean razonables y estén debidamente documentados. Asimismo, el Administrador conviene en indemnizar al Fiduciario de cualquier daño o perjuicio que pudiera sufrir como consecuencia de su participación en cualesquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato, salvo en la medida en que dicho daño o perjuicio sea consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(d) Salvo que se establezca lo contrario en el presente Contrato o, cualquier Documento de la Operación suscrito por el Fiduciario, el Fiduciario no recibirá de terceros facturas por pagos realizados a dichos terceros, incluyendo pagos de Gastos de Emisión, Gastos de la Operación de los Fideicomisos, Gastos de la Operación de la Serie, entre otros, debiendo realizarse dicha facturación a los Fideicomitentes respectivos (conforme al Contrato de Fideicomiso) según lo determine el Administrador, en el entendido que de facturarse al Administrador, dichos gastos o pagos podrán redistribuirse entre los Fideicomitentes.

VIGÉSIMA TERCERA. Transmisión de Información.

Las Partes acuerdan que la información relacionada con los servicios proveídos por el Administrador al amparo del presente Contrato será transmitida por medios escritos, electrónicos o magnéticos, según se permita conforme al presente Contrato, y para dichos propósitos, las Partes convienen proporcionarse mutuamente todos los códigos de acceso, identificaciones, datos e información que sean necesarios o convenientes para el uso de cualesquiera de esos medios de comunicación. El uso de cualquier código de acceso o identificaciones será la responsabilidad exclusiva de la parte respectiva.

VIGÉSIMA CUARTA. Confidencialidad.

El Administrador y el Fiduciario, por medio del presente Contrato, reconocen y convienen que cualquier información o documento legal o descriptivo que sea

proporcionado en relación con el presente Contrato o los demás Documentos de la Operación y cualesquiera otros materiales que no sean públicos (incluyendo los Documentos de los Activos) serán considerados como “Información Confidencial”. Así mismo, el Administrador y el Fiduciario convienen en mantener la confidencialidad de la Información Confidencial, y usar dicha información única y exclusivamente en relación con el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato y los demás Documentos de la Operación, y acuerdan no divulgar dicha información a terceros sin el consentimiento de las demás partes del presente Contrato. Dicha prohibición no será aplicable en la medida que la divulgación de dicha información sea permitida conforme a los Documentos de la Operación y las Leyes Aplicables. El incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad descritas en esta Cláusula obligará a la Persona que la incumpla, al pago de los daños y perjuicios respectivos

Si el Administrador es removido conforme a la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato o si el Administrador renuncia conforme a la Cláusula Décima Sexta del presente Contrato, cualquier contrato o convenio por medio del cual el Administrador Sustituto asuma los deberes del Administrador contendrá disposiciones de confidencialidad consistentes con aquellas establecidas en esta Cláusula.

VIGÉSIMA QUINTA. Modificación.

(a) Este Contrato puede ser modificado según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Tan pronto como se celebre cualquier modificación de conformidad con esta Cláusula, el Fiduciario enviará una copia de dicha modificación a cada Agencia Calificadora y a los Representantes Comunes.

VIGÉSIMA SEXTA. Notificaciones.

Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las Partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:

(a) al ser entregadas si fueron entregadas personalmente o enviadas por correo servicio de mensajería;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímile, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por correo electrónico o vía facsímile; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por correo electrónico.

Tratándose de notificaciones realizadas en términos de los incisos (b) y (c) anteriores, sin afectar la efectividad de las mismas, las Partes deberán entregar posteriormente dicha notificación personalmente o por correo especializado.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en la presente Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección, número de facsímile o dirección de correo electrónico que las partes designen mediante notificación a las demás Partes. Mientras no se haya recibido un aviso de cambio de domicilio o de dirección electrónica por cualquier Parte de conformidad con lo anterior, los avisos entregados en el domicilio y que se dirijan a las direcciones electrónicas señaladas en este Contrato serán válidos. Las Partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

EL FIDUCIARIO

Avenida Cordillera de los Andes 265, piso 2
Colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo
Ciudad de México
C.P. 11000
Teléfono: 50633900
Correo electrónico: instruccionesmexico@cibanco.com;
icrisostomo@cibanco.com
Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso CIB/2656

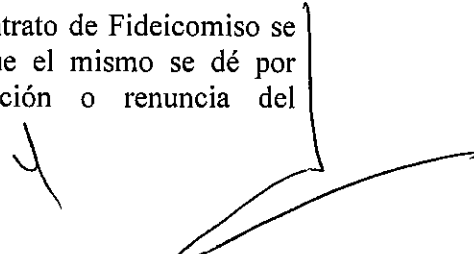
EL ADMINISTRADOR

Boulevard Magnocentro número 26, 5° piso
Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura
Municipio de Huixquilucan
Estado de México
C. P. 52760
Teléfono: 8114-2202
Correo electrónico: gdealba@grupofrisa.com
Atención: Director de Operaciones

El domicilio del Representante Común de la Serie de que se trate y de las Agencias Calificadoras respectivas se establecerá en los Documentos de la Operación correspondientes a dicha Serie de Valores.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Vigencia y Terminación.

El presente Contrato continuará vigente hasta que el Contrato de Fideicomiso se dé por terminado de conformidad con sus términos, salvo que el mismo se dé por terminado expresamente como consecuencia de la remoción o renuncia del Administrador conforme al presente.



VIGÉSIMA OCTAVA. Cesión.

Ni el Fiduciario, ni el Administrador podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Contrato; excepto (i) con el consentimiento de las demás partes de este Contrato, en el entendido que se deben obtener Confirmaciones de las Agencias Calificadoras o, en el caso que conforme a los procedimientos de cualquier Agencia Calificadora la emisión de una Confirmación de la Agencia Calificadora no sea posible, dicha Agencia Calificadora deberá de haber confirmado o ratificado de cualquier manera la calificación de la Serie en Circulación respectiva, o (ii) según le sea expresamente permitido conforme a este Contrato o conforme a los demás Documentos de la Operación.

VIGÉSIMA NOVENA. Encabezados.

Los encabezados utilizados en este Contrato han sido incluidos por conveniencia únicamente y no afectarán el significado o interpretación de cualquier disposición del presente Contrato.

TRIGÉSIMA. Indivisibilidad.

Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Contrato es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este Contrato y de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del Contrato.

TRIGÉSIMA PRIMERA. Ausencia de Renuncia; Recursos Acumulativos.

Ni la omisión, ni el retraso en el ejercicio, por parte de cualquier parte del presente Contrato, de cualquier derecho, facultad o recurso conforme al presente Contrato constituirá una renuncia a dicho derecho, facultad o recurso. Ni el ejercicio particular o parcial de cualquier derecho, facultad o recurso prohíbe o restringe cualquier otro o el posterior ejercicio de dicho derecho, facultad o recurso, o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso. Los derechos, facultades y recursos contemplados conforme al presente Contrato son adicionales a aquellos derechos, facultades y recursos establecidos por ley.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. Ley Aplicable.

El presente Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México.

TRIGÉSIMA TERCERA. Jurisdicción.

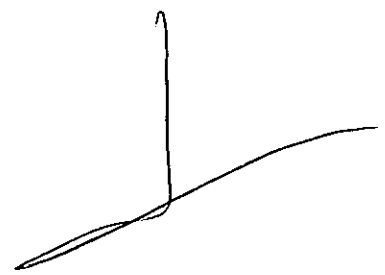
Para todo lo relacionado con este Contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México,

renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

TRIGÉSIMA CUARTA. Límites de Responsabilidad del Fiduciario.

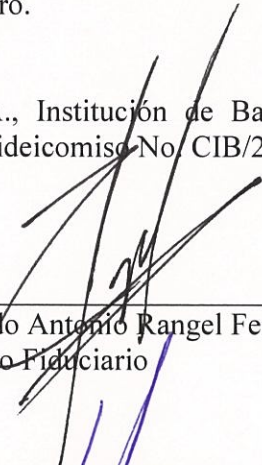
Las Partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso y su responsabilidad estará limitada de conformidad con lo dispuesto en dicho Contrato de Fideicomiso.

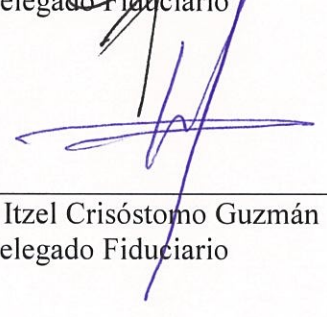
[EL RESTO DE LA PÁGINA FUE DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE]



EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes de este Contrato celebran el presente en 7 ejemplares a través de sus apoderados debidamente autorizados en la fecha referida al rubro.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso No. CIB/2656

Por: 
Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 
Nombre: Itzel Crisóstomo Guzmán
Cargo: Delegado Fiduciario

[Hoja de firma correspondiente al Contrato de Prestación de Servicios, de fecha 3 de abril de 2017.]

Control y Operación de Inmuebles, S.A.
de C.V.

Por: 

Nombre: Armando Ascencio Pérez

Cargo: Apoderado

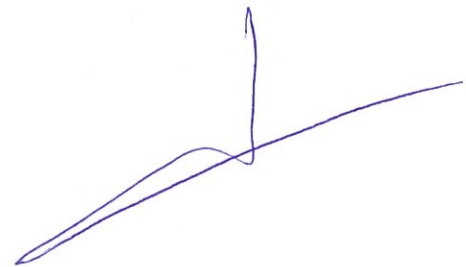


[Hoja de firma correspondiente al Contrato de Prestación de Servicios, de fecha 3 de abril de 2017.]

Listado de Anexo

Anexo A

Formato de Reporte Mensual



[LOGO]

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como Administrador
 Garante: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fideicomiso No. F/2657
 Tipo de Garantía: Inmobiliaria
 Reporte del Administrador
 Periodo mensual correspondiente del [] al []

[LOGO]

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fideicomiso No. F/2656
 Fideicomiso No. F/2656
 Fecha

| | | |
|---------------------|---|--|
| Información General | No. Título | |
| | Días del Periodo Mensual | |
| | Fecha de Distribución | |
| | Tasa de Interés de Certificados Bursátiles de la Serie 17 | |
| | Fecha de último avalúo | |
| | Nombre del valuador | |

| | |
|--|--|
| Saldo Inicial de Participación de los Certificados Bursátiles Serie 17 | |
| Saldo de Principales de los Certificados Bursátiles al inicio del Periodo Mensual | |
| Saldo de Intereses de los Certificados Bursátiles al final del Periodo Mensual | |
| Pago de Principal Objetivo | |
| Pago de Principal Objetivo Pendiente de Pago | |
| Pago de Principal Objetivo en el tratamiento realizado en el Periodo Mensual | |
| Pago de Interés del Periodo Mensual | |
| Razón de Cobertura de Deuda Mínima | |
| Razón de Cobertura de la Deuda Requerida | |
| Razón de Cobertura de la Deuda del Periodo Mensual | |
| Activo Inmobiliario Requerido | |
| Activo Inmobiliario del Periodo Mensual | |
| Valor de los Activos Inmobiliarios | |
| Composición porcentual de los Activos Inmobiliarios de la Serie 17 (composición porcentual de los Activos Inmobiliarios) | |
| Saldo de las Rentas Remanentes de los Activos de la Serie 17 (rentas remanentes a la Serie 17) | |
| Monto de las rentas mensuales esperadas para el periodo correspondiente | |
| Total de la Cobertura de la Serie | |

| Activos Inmobiliarios | | |
|-----------------------|----|-------|
| Belemista | \$ | - |
| Cd Madero | \$ | - |
| Chetumal | \$ | - |
| El Águila | \$ | - |
| El Dorado | \$ | - |
| El Triángulo | \$ | - |
| Jacarandas | \$ | - |
| Kabán | \$ | - |
| Las Palmas | \$ | - |
| Magnolaco | \$ | - |
| Móvica | \$ | - |
| Multicentro Baz | \$ | - |
| Office Max y Hyundai | \$ | - |
| Oficinas Xerox | \$ | - |
| Pabellón Alamedas | \$ | - |
| PAD Belemista | \$ | - |
| Pinules | \$ | - |
| Real | \$ | - |
| San Juan | \$ | - |
| Santín | \$ | - |
| Belemista | \$ | 0.00% |
| Cd Madero | \$ | 0.00% |
| Chetumal | \$ | 0.00% |
| El Águila | \$ | 0.00% |
| El Dorado | \$ | 0.00% |
| El Triángulo | \$ | 0.00% |
| Jacarandas | \$ | 0.00% |
| Kabán | \$ | 0.00% |
| Las Palmas | \$ | 0.00% |
| Magnolaco | \$ | 0.00% |
| Móvica | \$ | 0.00% |
| Multicentro Baz | \$ | 0.00% |
| Office Max y Hyundai | \$ | 0.00% |
| Oficinas Xerox | \$ | 0.00% |
| Pabellón Alamedas | \$ | 0.00% |
| PAD Belemista | \$ | 0.00% |
| Pinules | \$ | 0.00% |
| Real | \$ | 0.00% |
| San Juan | \$ | 0.00% |
| Santín | \$ | 0.00% |
| Belemista | \$ | - |
| Cd Madero | \$ | - |
| Chetumal | \$ | - |
| El Águila | \$ | - |
| El Dorado | \$ | - |
| El Triángulo | \$ | - |
| Jacarandas | \$ | - |
| Kabán | \$ | - |
| Las Palmas | \$ | - |
| Magnolaco | \$ | - |
| Móvica | \$ | - |
| Multicentro Baz | \$ | - |
| Office Max y Hyundai | \$ | - |
| Oficinas Xerox | \$ | - |
| Pabellón Alamedas | \$ | - |
| PAD Belemista | \$ | - |
| Pinules | \$ | - |
| Real | \$ | - |
| San Juan | \$ | - |
| Santín | \$ | - |

| Activos | | |
|---|----|---|
| No. Activos Vigentes totales | | - |
| No. Activos Iniciales | | - |
| No. Activos Adicionales | | - |
| No. Activos Sustitutos | | - |
| No. Activos Gratuitos | | - |
| Ingreso total de los Activos Vigentes del Periodo Mensual | \$ | - |
| Ingreso total de los Activos Iniciales | \$ | - |
| Ingreso total de los Activos Adicionales | \$ | - |
| Ingreso total de los Activos Sustitutos | \$ | - |
| Ingreso total de los Activos Gratuitos | \$ | - |
| Precio de Readquisición pagado por los Activos readquiridos en el Periodo Mensual | \$ | - |
| No. Activos Vencidos | | - |
| Ingreso total de los Activos Vencidos del Periodo Mensual | \$ | - |

| Comentarios de Acreditados por cada serie al tomarse en cuenta el valor total de las rentas incluyendo rentas pendientes por devengar | | |
|---|-----|-------|
| 1* | [A] | 0.00% |
| 2* | [B] | 0.00% |
| 3* | [C] | 0.00% |
| 4* | [D] | 0.00% |
| 5* | [E] | 0.00% |

Cobertura de la Serie 17

| | | |
|----------------------------|--|--|
| Inicio del Periodo Mensual | Cobranza total del Periodo Mensual | |
| | Cobranza recibida por los Fideicomitentes y transferida por el Administrador | |
| | Cobranza recibida en las Cuentas del Fideicomiso | |
| | Pago de Principal Objetivo realizado en el Periodo Mensual | |
| | Pago de Principal Objetivo Pendiente de Pago realizado en el Periodo Mensual | |
| | Pago de Intereses del Periodo Mensual | |
| | Monto total pagado por concepto de Precios de Readquisición | |
| | Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| Pagos | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| | IVA de los Arrendamientos | |
| | Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | |
| | Transferencias a los Fideicomitentes provenientes de las cuentas de reservas | |
| | Remanentes para el Fideicomitente | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Fin del Periodo Mensual | | |

| | | |
|--|--|--|
| Cuenta de Cobranza Belarista | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo | |
| | cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| IVA de los Arrendamientos | | |
| Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | | |
| Saldo al Final del Periodo | | |

| | | |
|--|--|--|
| Cuenta de Cobranza Cd Masero | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo | |
| | cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| IVA de los Arrendamientos | | |
| Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | | |
| Saldo al Final del Periodo | | |

| | | |
|--|--|--|
| Cuenta de Cobranza Chetumal | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo | |
| | cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| IVA de los Arrendamientos | | |
| Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | | |
| Saldo al Final del Periodo | | |

| | | |
|--|--|--|
| Cuenta de Cobranza El Apule | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo | |
| | cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| IVA de los Arrendamientos | | |
| Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | | |
| Saldo al Final del Periodo | | |

| | | |
|--|--|--|
| Cuenta de Cobranza El Dniado | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo | |
| | cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| IVA de los Arrendamientos | | |
| Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | | |
| Saldo al Final del Periodo | | |

| | | |
|--|--|--|
| Cuenta de Cobranza El Triángulo | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo | |
| | cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| IVA de los Arrendamientos | | |
| Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | | |
| Saldo al Final del Periodo | | |

| | | |
|--|--|--|
| Cuenta de Cobranza Iscarandas | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo | |
| | cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| IVA de los Arrendamientos | | |
| Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | | |
| Saldo al Final del Periodo | | |

| | | |
|--|--|--|
| | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo | |
| | cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |

| | | |
|----------------------------|--|--|
| Cuenta de Cobranza Patitas | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| | IVA de los Arrendamientos | |
| | Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | |
| | Saldo al Final del Periodo | |

| | | |
|-------------------------|--|--|
| Cuenta de Cobranza Real | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| | IVA de los Arrendamientos | |
| | Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | |
| | Saldo al Final del Periodo | |

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| Cuenta de Cobranza San Juan | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| | IVA de los Arrendamientos | |
| | Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | |
| | Saldo al Final del Periodo | |

| | | |
|---------------------------|--|--|
| Cuenta de Cobranza Santin | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Cobranza del periodo cobranza del periodo por renta variable | |
| | Menos: Depósito en la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago a Fideicomitentes por Cantidades Excluidas | |
| | Depósitos de garantía y los derechos de arrendamiento y cantidades conocidas comercialmente como "key money" | |
| | Anticipos al amparo de los Contratos de Arrendamiento | |
| | Cuentas de mantenimiento de los Locales Comerciales | |
| | Pagos por el uso o derechos de agua de los Locales Comerciales | |
| | Aportaciones relacionadas con las instalaciones y mejoras de los Locales Comerciales | |
| | IVA de los Arrendamientos | |
| | Indemnizaciones pagadas al amparo de los Seguros que deban destinarse a la reparación de los Locales Comerciales | |
| | Saldo al Final del Periodo | |

| | | |
|----------------------|--|--|
| Cuenta Concentradora | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Balmista | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Cd. Madero | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Cultural | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza El Águila | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza El Dorado | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza El Triángulo | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Jacarandas | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Kabah | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Las Palmas | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Magnolico | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Móvil | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Multicentro Baz | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Office Max y Hyundai | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Oficinas Xerox | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Pabellón Alamedas | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza PAD Bellavista | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Pirules | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Real | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza San Juan | |
| | Más: Transferencia de Cuenta de Cobranza Santin | |
| | Más: En su caso, Cantidades recibidas por ejecución del Activo Inmobiliario | |
| | Menos: Transferencia a Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso (según su Porcentaje de Asignación) | |
| | Menos: Transferencia a Cuenta de Pago | |
| | Saldo al Final del Periodo | |

| | | |
|---|---|--|
| Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Transferencia de la Cuenta Concentradora | |
| | Menos: Pago de Gastos del Fideicomiso | |
| | Saldo al Final del Periodo | |
| | Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva de Gastos del Fideicomiso | |

| | | |
|----------------|--|--|
| Cuenta de Pago | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Transferencia de la Cuenta Concentradora | |
| | Más: En su caso, Cantidades recibidas por ejecución del Activo Inmobiliario | |
| | Más: En su caso, cantidades excedentes de la Cuenta de Reserva de Gastos de la Serie 17 | |
| | Más: En su caso, cantidades excedentes de la Cuenta de Gastos de Operación y Mantenimiento de los Centros Comerciales de la Serie 17 | |
| | Más: En su caso, cantidades excedentes de la Cuenta de Reserva de Impuestos de la Serie 17 | |
| | Más: En su caso, cantidades excedentes de la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda de la Serie 17 | |
| | Menos: En su caso, transferencia a la Cuenta de Reserva de Retención de la Serie 17 | |
| | Menos: En su caso, transferencia a la Cuenta de Reserva de Gastos de la Serie 17 | |
| | Menos: En su caso, transferencia a la Cuenta de Gastos de Operación y Mantenimiento de los Centros Comerciales de la Serie 17 | |
| | Menos: En su caso, transferencia a la Cuenta de Reserva de Impuestos de la Serie 17 | |
| | Menos: En su caso, transferencia a la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda de la Serie 17 | |
| | Menos: Pago a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie 17 al Pago de Intereses | |
| | Menos: Pago a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie 17 cualquier Pago de Principal Objetivo | |
| | Menos: Pago a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie 17 cualquier pago de Principal Pendiente de Pago | |
| | Menos: Pago a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie 17 cualquier pago de principal adicional | |
| | Menos: Pago a tenedores del Certificado Fisa | |
| | Menos: En su caso, transferencia a la Cuenta de Retención de la Serie 17 | |
| | Saldo al Final del Periodo | |

| | | |
|--|--|--|
| Cuenta de Reserva de Gastos de la Serie 17 | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Transferencia en la Fecha de Cierre | |
| | Más: En su caso, transferencia de la Cuenta de Pago | |
| | Más: En su caso, rendimiento por Inversiones Permitidas | |
| | Menos: En su caso, Transferencia a la cuenta de Pago | |
| | Menos: En su caso, Transferencia a los Fideicomitentes | |
| | Saldo al Final del Periodo | |
| | Saldo Requerido de la Cuenta de Reserva de Gastos de la Serie 17 | |

| | | |
|--|--|--|
| | Saldo al Inicio del Periodo | |
| | Más: Transferencia en la Fecha de Cierre | |

4. Contratos de Cesión

CONTRATO DE CESIÓN

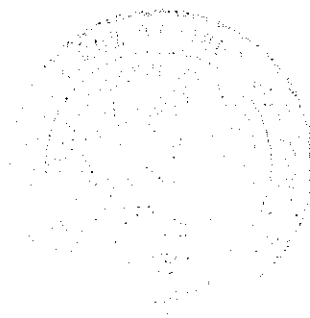
entre

CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V.
como cedente,

y

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656,
como cesionario

de fecha 4 de abril de 2017



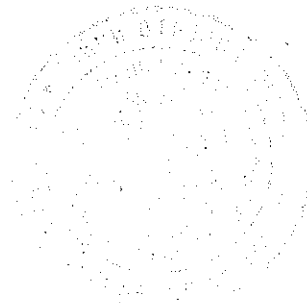
RECIBIDO AL SE
8 9 2 0 1 7
MEXICO

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79466



ÍNDICE

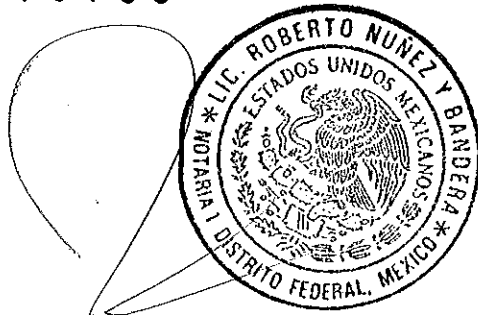
| | |
|---|----|
| ANTECEDENTE | 1 |
| DECLARACIONES | 1 |
| CLÁUSULAS | 4 |
| PRIMERA. Definiciones; Reglas de Interpretación | 4 |
| SEGUNDA. Cesión de los Activos Cedidos | 4 |
| TERCERA. Contraprestación | 6 |
| CUARTA. Aceptación de la Cesión | 6 |
| QUINTA. Perfeccionamiento de la Cesión | 6 |
| SEXTA. Entrega de los Expedientes de los Activos Cedidos | 7 |
| SÉPTIMA. Régimen Fiscal Aplicable a la Cesión de Activos | 8 |
| OCTAVA. Impuestos | 8 |
| NOVENA. Modificación | 9 |
| DÉCIMA. Notificaciones | 9 |
| DÉCIMA PRIMERA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes | 10 |
| DÉCIMA SEGUNDA. Cesión | 10 |
| DÉCIMA TERCERA. Encabezados | 11 |
| DÉCIMA CUARTA. Indivisibilidad | 11 |
| DÉCIMA QUINTA. Ausencia de Renuncia; Recursos Acumulables | 11 |
| DÉCIMA SEXTA. Legislación Aplicable | 11 |
| DÉCIMA SÉPTIMA. Jurisdicción | 11 |
| DÉCIMA OCTAVA. Límites y Responsabilidad del Fiduciario | 11 |



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79466



CONTRATO DE CESIÓN (el "Contrato"), de fecha 4 de abril de 2017, celebrado entre CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., como cedente (el "Cedente") y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656, como cesionario (el "Fiduciario" y conjuntamente con el Cedente, las "Partes").

ANTECEDENTE

El 3 de abril de 2017, el Fiduciario (como fiduciario), CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V. (como fideicomitente inicial), y Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., (como administrador), celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Contrato de Fideicomiso"), y el fideicomiso establecido conforme al mismo, el "Fideicomiso") conforme a los términos del cual el Fiduciario podrá adquirir Activos (según se define más adelante) mediante Contratos de Cesión (según se define más adelante) suscritos entre el Fideicomitente respectivo y el Fiduciario.

DECLARACIONES

- I. El Cedente declara, a través de su representante legal, que:
 - (a) es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;
 - (b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;
 - (c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) resultarán en un incumplimiento significativo de los términos y condiciones de, o constituirán un evento de incumplimiento conforme a cualquier convenio, contrato, instrumento o documento del cual el Cedente sea deudor o garante, (ii) resultarán en la creación o imposición de cualquier Gravamen (según se define más adelante) sobre cualesquiera de sus propiedades o activos de conformidad con los términos de cualesquiera de dichos convenios, contratos, instrumentos o documentos, (iii) contravienen los estatutos sociales del Cedente, o (iv) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable (según se define más adelante) al Cedente, u orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental (según se define más adelante) que tenga jurisdicción sobre el Cedente o sus propiedades, en cada caso, cuyo incumplimiento, Gravamen o contravención pudiera razonablemente esperarse que tendría un Efecto Adverso Significativo de los Fideicomitentes (según se define más adelante);
 - (d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Cedente, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;
 - (e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar el presente Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha aceptado actuar como cedente conforme a los términos de este Contrato;

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79466



(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Cedente o sus propiedades que formen o vayan a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un Efecto Adverso Significativo de los Fideicomitentes, o pudiera afectar la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación;

(g) es el legítimo propietario de todos los Activos que se identifican en el **Anexo A** del presente Contrato (los "Activos Cedidos"), que transfiere al Patrimonio del Fideicomiso en los términos del presente Contrato, y no existe una relación entre el origen, procedencia o destino de dichos Activos Cedidos y cualesquiera actividades ilegales o de terrorismo;

(h) los Activos Cedidos cumplen, en la fecha del presente Contrato, con los Criterios de Elegibilidad de la Serie de la Serie 17 descritos en los Documentos de la Operación correspondientes a la Serie 17;

(i) este Contrato de Cesión y los actos contemplados en el mismo constituyen una cesión válida e irrevocable al Fiduciario de cualquier derecho, título e interés en los Activos Cedidos y sus rendimientos;

(j) es solvente, no se encuentra sujeto a concurso mercantil o quiebra y, a la fecha del presente, no existe ningún procedimiento pendiente o, a su leal saber y entender, que amenace iniciarse en su contra, cuyo propósito sea declararlo insolvente, en concurso mercantil o quiebra, y la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo (incluyendo la cesión de Activos Cedidos al Fiduciario) no resultarán en su insolvencia, concurso mercantil o quiebra;

(k) reconoce que el Fiduciario solo requerirá conocer los términos de los Documentos de la Operación y otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o expresamente reconozca y que el Fiduciario no asume ninguna obligación ni es responsable de las obligaciones que deriven de cualesquiera otros convenios, contratos, instrumentos o documentos que no sean celebrados o expresamente reconocidos por el Fiduciario;
y

(l) su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna;

(m) con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al análisis y negociación del contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato y demás Documentos de la Operación, toda vez que el Fiduciario no es responsable de tales cuestiones, y no garantiza ni asegura que dicho contenido, alcance, consecuencias e implicaciones de carácter legales y fiscales no sean alteradas con subsecuentes modificaciones a la Leyes Aplicables; y

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79466



(n) autoriza expresa e irrevocablemente al Fiduciario, en términos del artículo 28 de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, para que lleve a cabo, bajo su propio costo y gasto, a partir de la fecha del presente Contrato y en cualquier momento con posterioridad a la misma, y durante la vigencia del mismo, tantos requerimientos de información como considere necesarios a las instituciones de información crediticia autorizadas para operar en México.

(o) ha cumplido en, o con anterioridad a la fecha del presente Contrato, con las políticas "Conoce a tu Cliente" del Fiduciario conforme a la Ley Aplicable, obligándose a entregar al Fiduciario de forma anual la actualización de dicha información de conformidad con los dispuesto en los Documentos de la Operación.

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) es una institución de banca múltiple, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, facultada para celebrar el presente Contrato y obligarse conforme a los términos del mismo;

(b) cuenta con la capacidad y las facultades necesarias para celebrar y cumplir con los términos de este Contrato y ha autorizado la celebración y cumplimiento de los términos del presente Contrato;

(c) la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no (i) contravienen los estatutos sociales del Fiduciario, o (ii) contravienen, en la medida de su conocimiento, cualquier Ley Aplicable al Fiduciario, u orden o resolución de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario;

(d) el presente Contrato constituye una obligación legal y válida del Fiduciario, exigible en su contra, salvo por lo previsto en cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general;

(e) ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, requeridos conforme a la Ley Aplicable, para celebrar este Contrato y cumplir con sus obligaciones conforme al mismo;

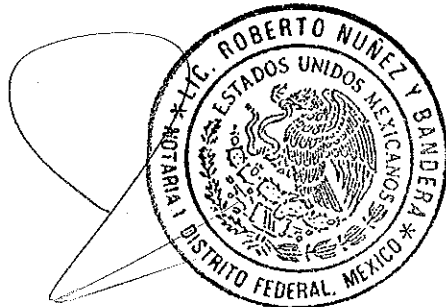
(f) hasta donde tiene conocimiento, no existen procedimientos o investigaciones pendientes o amenazas fehacientes por escrito de cualquier procedimiento o investigación, ante cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Fiduciario o sus propiedades: (i) que pretenda cuestionar la validez de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación, (ii) que tenga como propósito impedir la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato o en los Documentos de la Operación, (iii) que tenga como propósito la emisión de una resolución o sentencia que razonablemente pudiera esperarse resultaría en un efecto adverso significativo sobre la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones conforme a, o sobre la validez o exigibilidad del presente Contrato o cualquier otro Documento de la Operación; y

(g) celebra el presente Contrato por instrucciones del Fideicomitente Inicial para adquirir la titularidad de los Activos Cedidos y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo de conformidad con las instrucciones recibidas del Fideicomitente Inicial; y

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79466



(h) sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y dichas facultades no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna y tienen plena capacidad legal para obligarlo en los términos del presente Contrato.

En virtud del Antecedente y Declaraciones anteriores, las Partes del presente Contrato convienen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones; Reglas de Interpretación.

(a) Los términos con mayúscula inicial definidos a continuación tendrán, para los efectos del presente Contrato, el significado que se les atribuye. Cualquier término utilizado con mayúscula inicial y no definido de otra manera en este Contrato tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

“Activos Cedidos” tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I (g) del presente Contrato.

“Cedente” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Contrato” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en el Antecedente del presente Contrato.

“Fecha de Cesión” significa la fecha del presente Contrato.

“Fiduciario” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Nuevos Contratos de Arrendamiento” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Segunda inciso (e) del presente Contrato.

“Partes” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Contrato.

“Serie 17” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (g) de la Cláusula Segunda del presente Contrato.

(b) El Contrato de Fideicomiso contiene las reglas de interpretación aplicables al presente Contrato.

SEGUNDA. Cesión de los Activos Cedidos.

(a) Por medio de la celebración del presente Contrato, el Cedente cede y transmite al Fiduciario para que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, sin recurso excepto por lo previsto en el presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, recibe del Cedente todos los Activos Cedidos y sus accesorios así como toda la Cobranza derivada de los mismos, incluyendo los rendimientos de aquellos.

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79466



(b) La cesión y transmisión de los Activos Cedidos por el Cedente al Fiduciario no resultará en la cesión o transmisión por parte del Cedente al Fiduciario o la asunción por parte del Fiduciario de cualquier derecho u obligación (distinta a los Activos Cedidos) derivada de los Contratos de Arrendamiento o los Seguros. Dichos derechos y obligaciones (distintos a los Activos Cedidos) se mantendrán por el Cedente en sus términos.

(c) Sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva señalada en el inciso (a) anterior, la cesión y transferencia anterior será efectiva en la Fecha de Cesión, respecto a todos los Activos Cedidos existentes en este momento.

(d) Sin perjuicio del derecho de reversión previsto en las Cláusulas Novena, Vigésima Sexta, Vigésima Séptima, y Cuadragésima Séptima del Contrato de Fideicomiso, el Cedente reconoce y acepta que la cesión y transmisión de los Activos Cedidos al Fiduciario en los términos de este Contrato es irrevocable y que la misma surtirá efectos en los términos de cualquier Ley Aplicable relativa a insolvencia o concurso mercantil, reorganización u otras Leyes Aplicables que afecten los derechos de los acreedores en forma general.

(e) En adición a la cesión y transmisión de los Activos Cedidos el Cedente reconoce que, en el caso que se haya dado por terminado un Contrato de Arrendamiento correspondiente a un Activo Cedido con anterioridad a su fecha de terminación original, el Cedente, por medio de la celebración del presente Contrato ha otorgado al Administrador, en administración, los Locales Comerciales respecto de los cuales existan Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos se aporten al Patrimonio del Fideicomiso y que constituyan Activos Cedidos, para efectos de su comercialización y para la negociación de nuevos contratos de arrendamiento (los "Nuevos Contratos de Arrendamiento"). En el supuesto que el Cedente celebre Nuevos Contratos de Arrendamiento, tan pronto celebren los mismos, salvo que en dicho momento se cumpla con la Razón de Cobertura requerida en el Contrato de Fideicomiso, cederá y transmitirá los Activos correspondientes a dichos Nuevos Contratos de Arrendamiento al Fiduciario a efecto de que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, debiendo realizarse, respecto de los Nuevos Contratos de Arrendamiento, aquellos actos descritos en este Contrato para los Activos Cedidos.

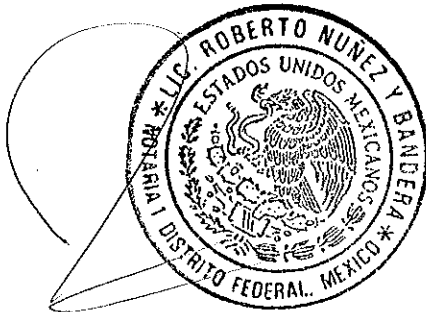
(f) Conforme a lo previsto en el inciso (b) de esta Cláusula y en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario, el Cedente retiene, entre otros derechos, el derecho de modificar los Contratos de Arrendamiento. El Cedente se obliga a, durante el plazo en el cual los Activos Cedidos sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, abstenerse de modificar los términos de los Contratos de Arrendamiento en lo que respecta a (i) una reducción en el monto que representan los Derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la periodicidad en el pago de dichas cantidades, y (iii) quitas o reducciones a dichas cantidades pagaderas al amparo de los Activos Cedidos. En el caso que el Cedente considere que deben realizarse dichas modificaciones a efecto de preservar el valor de un Contrato de Arrendamiento y de evitar un incumplimiento en detrimento del Cedente o del Fiduciario, el Cedente podrá readquirir los Activos respectivos en los términos del inciso (d) de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

(g) Los Activos Cedidos objeto de cesión y transmisión conforme al presente Contrato se considerarán Activos de la Serie de la Serie 17, cuyos Valores fueron emitidos de conformidad con el Anexo de Términos y Condiciones No. 1 de fecha 4 de abril de 2017 suscrito entre el Fiduciario, CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V., RT Estrategias Comerciales, S.A. de C.V., LMF Frisa Comercial, S. de R.L. de C.V., Parque Industrial San Lorenzo, S.A.P.I. de C.V., Residencias Modernas, S.A. de C.V., Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/521, Administración y Control de Centros Comerciales, S.A. de C.V., Desarrollos Comerciales Acapulco, S.A. de C.V.,

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79466



Desarrollos Comerciales Cancún, S.A. de C.V., Promotora y Constructora Bosco, S.A. de C.V., Constructora Loma de Oriente, S.A. de C.V., Promotora Bellavista, S.A. de C.V. y DECOFRIS II, S.A.P.I. de C. V., como fideicomitentes y Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V., como administrador, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Valores respectivos (dicha Serie de Valores, la "Serie 17").

TERCERA. Contraprestación.

El Cedente ha recibido, a cambio de la cesión y transmisión de los Activos Cedidos una parte de los beneficios derivados del Certificado Frisa, en los términos del Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, el Cedente recibirá aquella cantidad establecida en el **Anexo B** del presente Contrato. Los pagos previstos en el presente inciso se realizarán a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la fecha del presente Contrato y siempre y cuando se hayan recibido los recursos derivados de la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Serie 17, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Anexo de Términos y Condiciones No. 1.

El Cedente y el Fiduciario declaran que la contraprestación descrita con anterioridad y los demás beneficios derivados del Contrato de Fideicomiso son una contraprestación adecuada por los Activos Cedidos.

El Cedente conviene en entregar al Fiduciario de tiempo en tiempo, un recibo para comprobar el pago de la contraprestación aquí descrita, en el entendido que no se considerará como una factura para efectos fiscales.

CUARTA. Aceptación de la Cesión.

(a) Por medio del presente Contrato, el Fiduciario reconoce su aceptación de todos los derechos cedidos al Fiduciario de conformidad con la Cláusula Segunda anterior con el fin de que los Activos Cedidos se conviertan en parte del Patrimonio del Fideicomiso y del Fondo de la Serie correspondiente a la Serie 17. La celebración de este Contrato por parte del Fiduciario constituye evidencia del recibo de los Activos Cedidos. Consumada la cesión descrita anteriormente, los Activos Cedidos no formarán parte del patrimonio del Cedente en caso de insolvencia, concurso mercantil o quiebra del Cedente.

(b) Por medio del presente Contrato, el Cedente se adhiere en su carácter de Fideicomitente al Contrato de Fideicomiso, aceptando cualquier derecho y obligación que le derive de dicho Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Operación, en dicho carácter.

(c) Sin perjuicio de la generalidad de lo establecido en el inciso (b) anterior, el Cedente asume de manera expresa las obligaciones establecidas a su cargo en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.

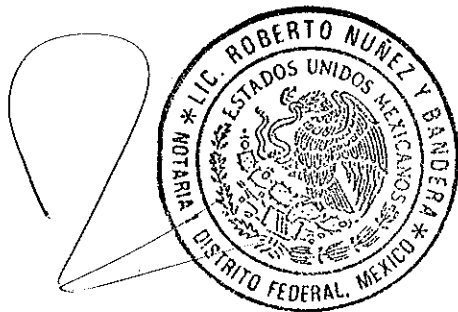
QUINTA. Perfeccionamiento de la Cesión.

Con el objeto de perfeccionar la cesión de los Activos Cedidos por el Cedente al Fiduciario:

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

794 66



(a) las Partes celebrarán el presente Contrato por medio de escritura pública otorgada ante un notario público mexicano o ratificarán sus firmas ante notario público mexicano designado por el Cedente;

(b) el Cedente se obliga a presentar el presente Contrato para su inscripción ante el RUG dentro de los 20 Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cesión. Asimismo, el Cedente deberá proporcionar al Fiduciario la documentación que evidencie la inscripción de este Contrato ante el RUG, dentro de los 5 Días Hábiles posteriores a la fecha de su presentación para registro, en el entendido que, dicha fecha será prorrogada en forma automática por un periodo adicional de 5 Días Hábiles en caso que el Cedente acredite al Fiduciario que aún no ha concluido dicho trámite, en el entendido, además, que dicha prórroga no podrá ser negada por el Fiduciario de forma irrazonable;

(c) el Cedente se obliga a notificar a cada uno de los Arrendatarios parte de los Contratos de Arrendamiento correspondientes a los Activos Cedidos mediante la entrega de una notificación sustancialmente en los términos del **Anexo C**, en la cual (i) se notifique la cesión de los Activos Cedidos al Fideicomiso, y (ii) se les instruya a realizar el pago de cualquier cantidad al amparo de los mismos a las Cuentas de Cobranza de la Serie de la Serie 17, en el entendido que dicha notificación deberá de ser completada a más tardar en la fecha que sea 90 Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cesión;

(d) el Cedente se obliga a notificar a cada una de las empresas aseguradoras que hayan emitido las pólizas que evidencien los Seguros, mediante la entrega de una notificación sustancialmente en los términos del **Anexo D** conforme a la cual el Cedente notifique a dichas empresas aseguradoras de la cesión de los derechos del Cedente derivados de los Seguros al Fiduciario, en el entendido que dicha notificación deberá de ser completada a más tardar en la fecha que sea 90 Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cesión, lo que deberá certificar el Director de Operaciones (o las Personas que tengan las responsabilidades de estos) del Cedente al Fiduciario por escrito; y

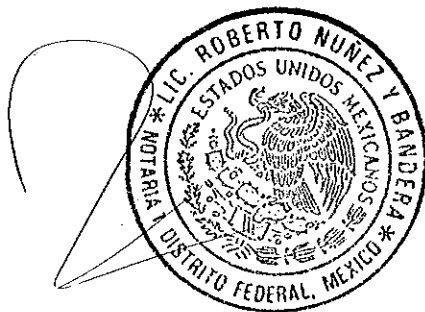
(e) en la medida requerida por las Leyes Aplicables, o en la medida en que los documentos que documenten los Activos Cedidos, requieran del cumplimiento de requisitos o condiciones adicionales para efectos de perfeccionar la cesión de cualesquiera de dichos Activos Cedidos frente a terceros, el Cedente conviene en llevar a cabo todos los actos, según sea necesario o conveniente, para cumplir con dichos requisitos, y a entregar al Fiduciario la documentación que compruebe el cumplimiento de dichos requisitos o condiciones adicionales a más tardar 20 Días Hábiles después de que lo solicite el Fiduciario por escrito, en el entendido que si por causas no imputables al Cedente, no se han podido llevar a cabo aquellos actos de perfeccionamiento, dentro del plazo antes mencionado, el Cedente podrá solicitar al Fiduciario la autorización de una o más extensiones de dicho plazo por plazos adicionales de hasta 30 días naturales, la cual no podrá ser negada sin causa justificada.

Las Partes reconocen que no se realizarán actos adicionales de perfeccionamiento (incluyendo notificaciones a las Personas que actúen como fiadores o garantes) respecto de Derechos derivados de Garantías relacionadas con los Activos Cedidos, sin perjuicio de su cesión y transmisión al Fiduciario.

SEXTA. Entrega de los Expedientes de los Activos Cedidos.

Por medio del presente Contrato, el Cedente cede la titularidad sobre, y entrega al Fiduciario (a través del Administrador), los documentos relacionados exclusivamente con los Activos Cedidos contenidos en los Documentos de los Activos correspondientes a los Contratos de

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN
DEL ACTA No. 79466



Arrendamiento que se relacionan en el Anexo A. La posesión física de dichos documentos y la información contenida en los mismos será mantenida por el Administrador, actuando en su carácter de administrador y depositario conforme al Contrato de Administración. Las responsabilidades del Administrador en relación con el mantenimiento y cuidado de dichos Documentos de los Activos se encuentran descritas en el Contrato de Administración.

Las Partes reconocen que el Cedente mantiene la titularidad de ciertos derechos al amparo de los Contratos de Arrendamiento relativos a los Activos Cedidos y la responsabilidad por la totalidad de las obligaciones al amparo de los mismos. En virtud de lo anterior, en el caso que, en los términos del Contrato de Administración tengan que entregarse a un Administrador Sustituto o a cualquier otra Persona originales de los Contratos de Arrendamiento, el Cedente podrá mantener un original de dichos contratos o podrá procurar la obtención de copias certificadas para su entrega al Administrador Sustituto o dicha Persona.

SÉPTIMA. Régimen Fiscal Aplicable a la Cesión de Activos.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Cedente tendrá el derecho de readquirir la titularidad de los Activos Cedidos. En virtud de lo anterior, la cesión al Fiduciario no constituirá una enajenación para efectos fiscales (de conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación) y no resultará en el pago de ningún impuesto u otras consecuencias fiscales adversas.

OCTAVA. Impuestos.

(a) Salvo que se prevea lo contrario en el presente Contrato y/o en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera y todos los impuestos (incluyendo cualquier impuesto sobre la renta que haya sido cobrado a través de retención o de cualquier otra manera o impuesto al valor agregado), derechos o contribuciones, ya sean pagaderas o que se determinen como pagaderas en el presente o en un futuro en relación con la celebración, cumplimiento y terminación del presente Contrato y cualesquier documentos relacionados con el mismo o que deban ser pagados en relación con el presente, serán pagados por el Cedente. El Fiduciario no será responsable por el pago de dichos impuestos, derechos o contribuciones y queda liberado de dichas responsabilidades. El Fiduciario y/o cualquier Representante Común podrá solicitar al Cedente que le entregue, y el Cedente entregará al Fiduciario y/o al Representante Común que lo solicitó, a más tardar dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que reciba dicha solicitud, una copia de la documentación que evidencie los pagos realizados por el Cedente en relación con este inciso (a) o bien, los documentos con que acrediten que el pago de los mismos se encuentra en un proceso administrativo. En caso de que el Cedente no cumpla con las obligaciones previstas en este inciso (a) y el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes a cumplir con dichas obligaciones, el Fiduciario podrá, sin estar obligada a ello, y después de notificar al Cedente y al Administrador, realizar los pagos requeridos con el efectivo que se encuentre disponible en el Patrimonio del Fideicomiso en la siguiente Fecha de Distribución, como si dichos impuestos fueren Gastos de la Operación de los Fideicomisos. En dichos casos, el Fiduciario podrá contratar, a cargo del Cedente, a los asesores legales y fiscales que considere necesario.

(b) Todos los demás impuestos que por cualquier causa se generen por el presente Contrato, serán responsabilidad exclusiva de la Persona que sea responsable del pago de dichos impuestos conforme a la Ley Aplicable. Ninguna de las Partes del presente Contrato será considerada como obligada solidaria para efectos de las obligaciones fiscales de las demás Partes. El Fiduciario podrá solicitar por escrito de la Persona que deba asumir dicha responsabilidad fiscal, los documentos que evidencien el pago de los mismos

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

794 66



(c) El Cedente indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario de cualquier Pasivo Fiscal que resulte de la celebración o cumplimiento de las obligaciones conforme al presente Contrato, incluyendo cualquier pago realizado por el Fiduciario. En virtud de lo anterior, el Cedente por medio del presente convienen en rembolsar al Fiduciario cualesquiera gastos de cualquier naturaleza que deriven de cualquier Pasivo Fiscal (incluyendo gastos y honorarios de asesores legales), siempre y cuando todos y cada uno de dichos gastos sean razonables y estén debidamente documentados. Asimismo, el Cedente conviene en indemnizar al Fiduciario de cualquier daño o perjuicio que pudiera sufrir como consecuencia de su participación en cualesquiera de las operaciones contempladas en el presente Contrato, salvo en la medida en que dicho daño o perjuicio sea consecuencia del dolo, negligencia o mala fe del Fiduciario, según sea determinada por una autoridad judicial en sentencia definitiva que haya causado ejecutoria.

(d) Salvo que se establezca lo contrario en el presente Contrato o, cualquier Documento de la Operación suscrito por el Fiduciario, el Fiduciario no recibirá de terceros facturas por pagos realizados a dichos terceros, incluyendo pagos de Gastos de Emisión, Gastos de la Operación de los Fideicomisos, Gastos de la Operación de la Serie, entre otros, debiendo realizarse dicha facturación al Cedente o al Administrador según lo determine el Administrador, en el entendido que de facturarse al Administrador, dichos gastos o pagos podrán redistribuirse al Cedente.

NOVENA. Modificación.

(a) Este Contrato puede ser modificado conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Tan pronto se celebre cualquier modificación de conformidad con esta Cláusula, el Fiduciario enviará una copia de dicha modificación a cada una de las Agencias Calificadoras y, en la medida en que el consentimiento de los Representantes Comunes no fuera requerido, a los Representantes Comunes.

DÉCIMA. Notificaciones.

Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las Partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:

(a) al ser entregadas si fueron entregadas personalmente o enviadas por servicio de mensajería;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímil, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario, por correo electrónico o vía facsímil; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por correo electrónico.

Tratándose de notificaciones realizadas en términos de los incisos (b) y (c) anteriores, sin afectar la efectividad de las mismas, las Partes deberán entregar posteriormente dicha notificación personalmente o por correo especializado.

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79466



Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en la presente Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección, número de facsímil o dirección de correo electrónico que las partes designen mediante notificación a las demás Partes. Mientras no se haya recibido un aviso de cambio de domicilio o de dirección electrónica por cualquier Parte de conformidad con lo anterior, los avisos entregados en el domicilio y que se dirijan a las direcciones electrónicas señaladas en este Contrato serán válidos. Las Partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

EL FIDUCIARIO

Avenida Cordillera de los Andes 265, piso 2
Colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo
Ciudad de México
C.P. 11000
Teléfono: 50633900
Correo electrónico: instruccionesmexico@CI Banco.com; icrisostomo@CI Banco.com
Atención: Delegado Fiduciario del Fideicomiso CIB/2656

EL CEDENTE

Boulevard Magnocentro número 26, 5° piso
Colonia Centro Urbano, San Fernando - La Herradura
Municipio de Huixquilucan
Estado de México
C. P. 52760
Teléfono: 8114-2202
Correo electrónico: gdealba@grupofrisa.com
Atención: Director de Operaciones

El domicilio del Representante Común de la Serie 17 y de las Agencias Calificadoras respectivas se establecerá en los Documentos de la Operación correspondientes a la Serie 17.

DÉCIMA PRIMERA. Cesión a Afiliadas; Causahabientes.

El Cedente podrá ceder sus derechos y obligaciones conforme a este Contrato a cualquier Sociedad del Grupo Frisa. El Cedente notificará a cada una de las Agencias Calificadoras, al Fiduciario y al Representante Común respecto de las operaciones llevadas a cabo conforme a la presente Cláusula, dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de dicha operación.

DÉCIMA SEGUNDA. Cesión.

Ni el Fiduciario, ni el Cedente podrán ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Contrato; excepto (i) con el consentimiento de las demás partes de este Contrato, en el entendido que se deben obtener Confirmaciones de las Agencias Calificadoras o, en el caso que conforme a los procedimientos de cualquier Agencia Calificadora la emisión de una Confirmación de la Agencia Calificadora no sea posible, dicha Agencia Calificadora deberá de haber confirmado o ratificado de cualquier manera la calificación de las Serie en Circulación respectiva, o (ii) según le sea expresamente permitido conforme a este Contrato o conforme a los demás Documentos de la Operación.

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79466



DÉCIMA TERCERA. Encabezados.

Los encabezados utilizados en este Contrato han sido incluidos por conveniencia únicamente y no afectarán el significado o interpretación de cualquier disposición del presente Contrato.

DÉCIMA CUARTA. Indivisibilidad.

Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Contrato es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este Contrato y de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del Contrato.

DÉCIMA QUINTA. Ausencia de Renuncia; Recursos Acumulables.

Ni la omisión, ni el retraso en el ejercicio, por parte de cualquier parte del presente Contrato, de cualquier derecho, facultad o recurso conforme al presente Contrato constituirá una renuncia a dicho derecho, facultad o recurso. Ni el ejercicio particular o parcial de cualquier derecho, facultad o recurso prohíbe o restringe cualquier otro o el posterior ejercicio de dicho derecho, facultad o recurso, o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso. Los derechos, facultades y recursos contemplados conforme al presente Contrato son adicionales a aquellos derechos, facultades y recursos establecidos por ley.

DÉCIMA SEXTA. Legislación Aplicable.

El presente Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México.

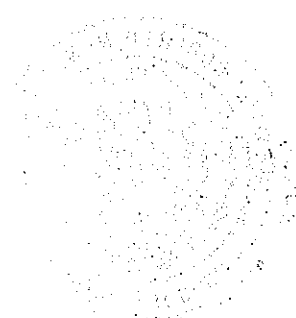
DÉCIMA SÉPTIMA. Jurisdicción.

Para todo lo relacionado con este Contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

DÉCIMA OCTAVA. Límites y Responsabilidad del Fiduciario.

Las Partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso y su responsabilidad estará limitada de conformidad con lo dispuesto en dicho Contrato de Fideicomiso.

[EL RESTO DE LA PÁGINA FUE DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE]



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

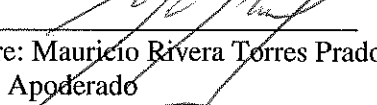
79466

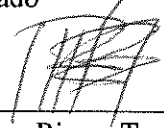


EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes de este Contrato celebran el presente en 7 ejemplares a través de sus apoderados debidamente autorizados en la fecha referida al rubro.

EL CEDENTE

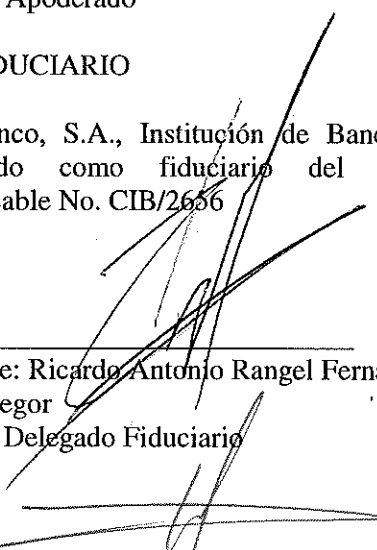
CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V.

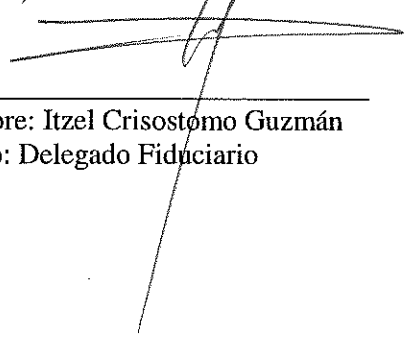
Por: 
Nombre: Mauricio Rivera Torres Prado
Cargo: Apoderado

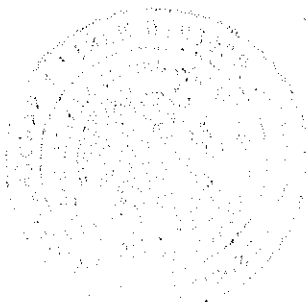
Por: 
Nombre: Rodrigo Rivera Torres Alcayaga
Cargo: Apoderado

EL FIDUCIARIO

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
actuando como fiduciario del Fideicomiso
Irrevocable No. CIB/2656

Por: 
Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernández
MacGregor
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 
Nombre: Itzel Crisostomo Guzmán
Cargo: Delegado Fiduciario



--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DE ESTA CIUDAD CERTIFICA: Que ante mí comparecieron los Sres. Mauricio Rivera Torres Prado y Rodrigo Rivera Torres Alcayaga, quienes se identificaron con credencial para votar con no. de folio 0000088247109 y pasaporte no. G10055387, respectivamente, en representación de CECO CENTROS COMERCIALES, S.A. DE C.V., y los Sres. Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor e Itzel Crisóstomo Guzmán, quienes se identificaron con credencial para votar con no. de folio 0000013100672 y Cédula Profesional no. 6088110, en representación de CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE y quienes a mi juicio tienen capacidad legal y dijeron: Que ratifican el contenido del presente Contrato que consta de 19 fojas, de las que corresponden 14 fojas al Contrato y 5 fojas al anexo del mismo, y reconocen como suyas las firmas que lo calzan por ser de su puño y letra y ser las mismas que acostumbran usar en todos sus asuntos legales.-----

--- PERSONALIDAD: Los comparecientes acreditan su personalidad con los siguientes documentos:-----

--- a) Los Sres. Mauricio Rivera Torres Prado y Rodrigo Rivera Torres Alcayaga, en representación de CECO CENTROS COMERCIALES, S.A. DE C.V., con la escritura no. 1,422, otorgada en la Ciudad de Naucalpan de Juárez, Estado de México, el 14 de noviembre de 2007, ante el Notario no. 165 de ese Estado, Lic. José Rubén Valdez Abascal, por la cual su representada, al momento de su constitución, les otorgó para ejercerlos de forma mancomunada poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, en términos de los 3 primeros párrafos del art. 2554 del Código Civil en vigor en esta Ciudad y sus correlativos en las demás entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal, y para ejercerlos de forma individual poder para otorgar, suscribir, emitir, avalar, endosar, negociar y en cualquier forma negociar con títulos de crédito de toda clase, en términos del art. 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como otorgar toda clase de poderes generales y especiales y revocarlos, dentro de las facultades y limitaciones que les son conferidas a cada apoderado. Dicha escritura fue inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Municipio de Naucalpan y Huixquilucan, en el folio mercantil electrónico no. 1588*4.-----

--- En dicho instrumento, con las relaciones e inserciones del caso, se acredita la legal constitución y existencia de la sociedad, la cual tiene su domicilio en Huixquilucan, Estado de México, duración de 99 años, capital social de \$50,000.00 M.N., y variable ilimitado, cláusula de exclusión de extranjeros y por objeto, entre otros, la adquisición o construcción de bienes inmuebles para ser destinados a su arrendamiento o venta, siempre y cuando en este último caso los bienes inmuebles objeto de venta por parte de la Sociedad hayan sido previamente otorgados en arrendamiento por un periodo de al menos un año. La sociedad invertirá y mantendrá, cuando menos, el 70% de su patrimonio en la adquisición o construcción de bienes inmuebles y el remanente se destinará a la adquisición de aquellos valores emitidos por el Gobierno Federal y que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios o en acciones de Sociedades de Inversión en Instrumentos de Deuda, obtener financiamientos para el logro de los fines sociales y otorgar créditos en relación con las sociedades de las que sea propietaria de acciones o en las que tenga participación, y otorgar cualquier tipo de garantías por cuenta propia o de terceros, destacando, sin limitar, fianza, hipoteca, aval y obligación solidaria.-----

--- b) Los Sres. Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor e Itzel Crisóstomo Guzmán, en representación de CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con la escritura no. 118,737, otorgada en esta Ciudad, el 14 de mayo de 2015, ante el Notario no. 121 del D.F., Lic. Amando Mastachi Aguero del D.F., por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de fecha 24 de abril de 2015, en la que estuvieron representadas la totalidad de las acciones en que se divide el capital social, designó como Delegados Fiduciarios, entre otros a los Licenciados Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor, como firma "A" e Itzel Crisostomo Guzman como firma "B", a quien de manera conjunta les otorgó poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, en términos de los 3 primeros párrafos del art. 2554 del Código Civil en vigor en esta Ciudad, poder para suscribir títulos de crédito, en términos del art. 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y facultad para otorgar y revocar poderes.-----

--- En dicho instrumento, con las relaciones e inserciones del caso, se acredita la legal constitución y existencia del Banco Fiduciario, la cual tiene su domicilio en esta Ciudad, duración indefinida, capital social de \$459'361,705.00 M.N., cláusula de admisión de extranjeros y por objeto, entre otros, la prestación del servicio de banca y crédito en términos de lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito (en lo sucesivo, la "LIC") y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere el art. 46 y demás artículos aplicables de la LIC, de conformidad con las demás disposiciones aplicables y en apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles.-----

--- PARA CONSTANCIA SE LEVANTO EL ACTA No. 79,466.-----

--- CIUDAD DE MEXICO, A 04 DE ABRIL DE 2017. DOY FE-----

eaog



Listado de Anexos

Anexo A

Lista de Activos Cedidos

Anexo B

Contraprestación

Anexo C

Formato de Notificación y Consentimiento (Arrendatarios)

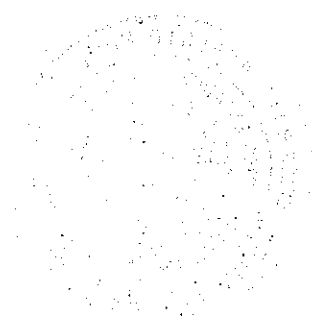
Anexo D

Formato de Notificación y Consentimiento (Seguros)

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

SECRETARÍA DE ECONOMÍA



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79466



Anexo A

| Inmueble | Local(es) | Superficie | Arrendatario | Nombre Comercial | Fecha de Celebración | Fecha de Vencimiento | Valor de Aprobación (Contraprestación Individual) |
|----------|-------------------------|------------|--|------------------------------|----------------------|----------------------|---|
| Santín | 12B | 60.43 | ADOLFO ZAPAN COSTI | SECRETS | 01/09/2016 | 31/09/2019 | \$761,404.95 |
| Santín | 14B | 55.39 | RECREFAM, S.A. DE C.V. | SEGUROS Y DIVERTIDOS | 01/08/2016 | 31/01/2017 | \$262,455.88 |
| Santín | 15-B | 63.85 | GRUPO NOROESTE DE TELECOMUNICACIONES SA DE CV | AT & T | 01/10/2015 | 30/09/2018 | \$684,192.05 |
| Santín | 16A | 51.48 | OSCAR NAVA MARMOLEJO | LA CREPA CAFÉ | 01/03/2015 | 28/02/2016 | \$798,065.57 |
| Santín | 19A | 68.16 | PCS EXPRES S.A. DE C.V. | MOVISTAR | 17/11/2016 | 30/11/2019 | \$962,348.24 |
| Santín | 1-FC | 37.42 | GRUPO ZEGA S.A. DE C.V. | CRAZY HOT WINGS | 01/09/2016 | 31/08/2019 | \$706,291.58 |
| Santín | 33A, 31-A | 163.01 | CALZADOS ROWBA, S.A. DE C.V. | ZAPATERIAS LA JOYA | 01/01/2016 | 31/12/2018 | \$2,639,298.17 |
| Santín | EXT 11 | 20.00 | TRANSPORTES UNIDOS DEL ANAHUAC S.C. DE R.L. DE C.V. | TAXI ANAHUAC | 01/05/2016 | 30/04/2019 | \$240,109.08 |
| Santín | 53B | 49.16 | PATRICIA ANGELICA LEJARRIA GARCIA | SHIFU | 01/06/2016 | 31/07/2019 | \$467,475.76 |
| Santín | 2AC5 | 4.00 | AUTOMOTRIZ LERMA SA DE CV | VOLKSWAGEN | 17/11/2016 | 01/01/2017 | \$475,463.55 |
| Santín | 57-B | 58.60 | DISTRIBUIDORA ITZAE SA DE CV | CALZAPAR | 18/05/2016 | 17/09/2019 | \$567,243.28 |
| Santín | 9FC | 43.82 | JUAN MANUEL LOPEZ GOMEZ | GIRO'S FAST | 15/07/2015 | 14/07/2018 | \$713,195.33 |
| Santín | 33A, 34A | 112.98 | BANCO INBURSA S.A. INST. BCA. MULT. GPO. FRA. INBURSA | Banco Inbursa | 01/12/2014 | 11/03/2020 | \$964,672.12 |
| Santín | 74B | 285.67 | OSCAR NAVA MARMOLEJO | FOGACCIA WINGS & BEER | 01/10/2015 | 30/09/2016 | \$1,490,298.18 |
| Santín | PAC5 | 850.00 | COPIZZA S. DE R.L. DE C.V. | LITTLE CAESARS PIZZA | 15/07/2015 | 05/11/2018 | \$1,517,678.65 |
| Santín | 195, 20B, 21B, 22B, 23B | 270.07 | CAPITAL SAPI DE CV SOFOM ENR | CASH APOYO EFECTIVO | 01/07/2016 | 30/06/2019 | \$2,797,096.93 |
| Santín | AC-16 | 4.00 | JOSE ALEJANDRO ALONSO AGUILAR | FUNDACEL | 01/04/2016 | 31/03/2017 | \$568,609.91 |
| Santín | 13B | 48.14 | YOLANDA SHANTAL LEON RIVAS | MONSTER CANDY | 01/04/2014 | 30/04/2017 | \$556,197.26 |
| Santín | 97B | 23.64 | JOSE ALEJANDRO ALONSO AGUILAR | MOJABIRU | 16/11/2013 | 31/01/2017 | \$320,965.41 |
| Santín | 45B | 42.69 | MAGDA ARJONA REYNA | COOL STYLE | 01/02/2015 | 31/01/2018 | \$494,050.68 |
| Santín | 92-B | 20.92 | JUAN SAMUEL CRTIZ GUERRERO | KRASHA ACCESORIOS | 01/07/2016 | 30/06/2019 | \$408,518.28 |
| Santín | AC-6 | 12.00 | RECREFAM, S.A. DE C.V. | KIDDE RIDERS | 14/09/2016 | 13/03/2017 | \$1,826,086.34 |
| Santín | 32, 33-B | 120.00 | WAC DE MEXCO S.A. DE C.V. SOFOM ENR | PRESTAMOS AVANCE | 01/11/2016 | 31/10/2019 | \$1,540,391.30 |
| Santín | 94-B | 63.30 | EDUARDO OMAR FLORES GARGA | TALK MULTISERVICIOS MOVILES | 15/11/2016 | 14/11/2019 | \$863,694.60 |
| Santín | 43-B | 30.40 | MARIA ANTONIA VELAZQUEZ CHINCO | EL VELERO ROJO | 15/11/2016 | 14/11/2019 | \$418,625.11 |
| Santín | 50-B | 41.80 | BERENICE FLORES LOPEZ | BUTLIFTER JEANS | 15/11/2016 | 14/11/2019 | \$445,186.03 |
| Santín | AC-15 | 6.00 | ALVADO ENTERPRISES, S.A. DE C.V. | BASCULAS ALVADO | 01/03/2015 | 28/02/2017 | \$228,457.86 |
| Santín | 82-B | 53.93 | AGUA Y SANEAMIENTO DE TOLUCA | AGUA Y SANEAMIENTO DE TOLUCA | 01/11/2016 | 31/10/2019 | \$512,834.93 |
| Santín | 54-B | 52.12 | MARIANA PAOLA LOPEZ PEREZ | MAS EMPAÑOS | 01/11/2016 | 31/10/2021 | \$495,623.20 |
| Santín | 58-B | 54.96 | DISTRIBUIDORA ITZAE SA DE CV | CALZAPAR | 18/05/2016 | 17/09/2019 | \$426,487.00 |
| Santín | 58 | 46.80 | GABRIELA MARTINEZ LOPEZ | CAMISERIA | 01/10/2015 | 30/11/2017 | \$438,813.60 |
| Santín | 62-B | 18.79 | GRUPO ZEGA S.A. DE C.V. | TENDENZA | 15/05/2016 | 14/05/2019 | \$182,134.82 |
| Santín | 6A | 38.61 | MARIA GUADALUPE VILAGRAN PLEGO | LA MICHOCAGANA | 01/03/2016 | 28/02/2019 | \$660,339.04 |
| Santín | 65, 7B | 156.64 | PRODUCTOS DEPORTIVOS DE TOLUCA S.A. DE C.V. | PIRWA | 01/01/2015 | 15/03/2018 | \$1,987,818.01 |
| Santín | 71-B | 63.40 | FERNANDO VELASQUEZ HERNANDEZ | DEPORTES MNAPA | 01/02/2015 | 31/01/2018 | \$588,146.89 |
| Santín | 75-B | 57.38 | MIGUEL ANGEL PEREZ RODRIGUEZ | Baby Bafel | 18/01/2016 | 30/04/2019 | \$515,640.22 |
| Santín | 78-B | 73.64 | MIGUEL ANGEL PEREZ RODRIGUEZ | Baby Bafel | 18/01/2016 | 30/04/2019 | \$630,226.94 |
| Santín | 84-B | 59.81 | MAGDA ARJONA REYNA | AMCR CON K FE | 15/10/2016 | 14/10/2019 | \$540,312.02 |
| Santín | 86B | 20.47 | YAZARETH LEYNEZ GUTERREZ | GOFFELADOS AMSTERDAM | 01/04/2015 | 30/04/2018 | \$356,402.30 |
| Santín | 86B | 23.35 | OSCAR PAREDES ALVAREZ | STAMPALUZ | 01/03/2015 | 31/08/2018 | \$394,872.48 |
| Santín | 87B | 27.14 | MAURICIO ALEJANDRO SANTILLAN ROGEL | ORTOPEDIA PLAZA | 21/04/2015 | 20/04/2018 | \$484,877.73 |
| Santín | 69-B | 31.49 | ALQUIMIA PRODUCTOS Y SERVICIOS PARA EL BIENESTAR S.A. DE | DEPELLE | 17/09/2013 | 31/12/2016 | \$521,583.51 |
| Santín | 91B | 28.50 | PATRICIA CONSUELO NAVA SANCHEZ | TRISHA'S PARFUMS | 17/11/2016 | 30/11/2017 | \$389,912.38 |
| Santín | 93B | 18.30 | MADIA JUDITH GONZALEZ MOLINA | PAPAS & SNACKS | 17/11/2016 | 30/11/2019 | \$388,280.28 |
| Santín | 98B | 23.64 | JOSE EDMUNDO VALENCIA NIETO | TV HI STORE | 01/09/2016 | 31/08/2019 | \$447,866.66 |
| Santín | 99B | 22.62 | TIENDAS BLUEBERRY S.A. DE C.V. | BLUE BERRY | 15/07/2015 | 24/09/2018 | \$452,831.49 |
| Santín | EST-1 | 2.00 | HERBALIFE INTERNACIONAL DE MEXCO S.A. DE C.V. | HERBALIFE | 01/01/2017 | 30/06/2017 | \$383,336.54 |
| Santín | ESTACIONAMIENTO | 514.00 | COEMSA PARKING S.A. DE C.V. | ESTACIONAMIENTO | 01/12/2015 | 30/11/2020 | \$13,081,856.58 |
| Santín | EXT 1 | 20.00 | ASOCIACION DE TAXISTAS UNIDOS SAUCES | TAXI SAUCES | 01/05/2016 | 30/04/2019 | \$240,109.08 |
| Santín | T-1 | 1,800.00 | ROLANDO AVILA GARDENAS | CANCHAS DE FUTBOL RAPIDO | 01/05/2016 | 30/04/2017 | \$748,855.08 |
| Santín | 2AC-4 | 4.00 | Viasco Travel, S.A. de C.V. | BEST DAY | 15/09/2016 | 14/06/2017 | \$633,555.18 |
| Santín | AC-1 | 4.00 | CHEVY SAN CARLOS S.A. DE C.V. | CHEVY | 17/11/2016 | 01/01/2017 | \$475,463.55 |
| Santín | 2AC-6 | 4.00 | RECREFAM, S.A. DE C.V. | ZOO RIDERS | 14/09/2016 | 13/09/2017 | \$256,832.96 |

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79466



Anexo B

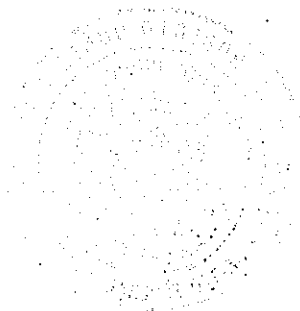
Contraprestación:

\$49,738,027.10 (CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL VEINTISIETE PESOS 10/100)

REPUBLICA DE COLOMBIA

2018

10/100



ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79466



Anexo C

Formato de Notificación y Consentimiento (Arrendatarios)

[Nombre o Denominación del Arrendatario]

[Domicilio del Arrendatario señalado en el Contrato de Arrendamiento para los efectos contenidos en esta notificación]

Atención: [*]

Estimados señores:

Hacemos referencia a (i) Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Contrato de Fideicomiso"), y el fideicomiso establecido conforme al mismo, el "Fideicomiso"), el cual celebraron CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso (el "Fiduciario") CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V. como fideicomitente (el "Fideicomitente Inicial"), y Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V. como administrador (el "Administrador"), (ii) Contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Administración"), el cual celebraron el Fiduciario en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso y el Administrador en su carácter de administrador, y (iii) Contrato de Cesión (el "Contrato de Cesión" y conjuntamente con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, los "Documentos de la Operación"), el cual celebraron el Fiduciario como fiduciario, [el Fideicomitente Inicial] [denominación de la sociedad aportante] como cedente (el "Cedente") y el Fiduciario como fiduciario, al amparo del cual, el Cedente cedió y transmitió al Fiduciario para que forme parte del patrimonio del Fideicomiso, entre otros, todos los derechos de cobro y accesorios de rentas, así como cualesquier pago que tenga derecho a recibir en relación con el contrato de [arrendamiento] [subarrendamiento] [usufructo] de fecha [*] de [*] de [*] que celebraron [*] en su carácter de [arrendador] [subarrendador] [propietario] y [*] en su carácter de [arrendatario] [subarrendatario] [usufructuario], [con la comparecencia [*] en su carácter de [obligado solidario] [fiador]], respecto de [Identificación de la materia del contrato], con superficie [*] metros cuadrados, ubicado en [el centro comercial denominado comercialmente [*], con domicilio en [*]] [domicilio de la negociación en caso de no ser parte de un centro comercial] (el "Contrato"), con el objeto de hacer de su conocimiento lo que a continuación se indica.

En términos del Contrato de Fideicomiso, por medio del presente notifico a Ustedes la realización de los Documentos de la Operación en la forma antes mencionada. Asimismo, de conformidad con las obligaciones y facultades asumidas al amparo de su firma, en este acto, en mi carácter de [arrendador] [subarrendador] [propietario] del Contrato, les instruyo para que a partir de esta fecha realice todos y cada uno de los pagos derivados del Contrato a la siguiente cuenta (la "Cuenta de Cobranza del Fideicomiso"): RECORRIDO AL CO. CIVIL (MUNICIPIO DE CI)

[Datos de la Cuenta]

La instrucción contenida en esta notificación, se encontrará vigente hasta la fecha en que Administrador le notifique algo diferente. RECORRIDO AL CO. CIVIL (MUNICIPIO DE CI)

[EL RESTO DE LA PÁGINA FUE DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE]

Atentamente

El Cedente

[*]

Representada en este acto por

[*]

Apoderado

Con la comparecencia de

El Administrador

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.

Representado en este acto por

[*]

Apoderado

Firma como constancia de recepción de la presente notificación y de su consentimiento respecto del contenido de la misma:

[arrendatario] [subarrendatario] [usufructuario]

[Representado en este acto por

[*]

Apoderado]

[Por su propio derecho]

Testigos

[*]

[*]

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79466



Anexo D

Formato de Notificación y Consentimiento (Seguros)

[Nombre o Denominación de la Aseguradora]

[Domicilio de la Aseguradora]

Atención: [*]

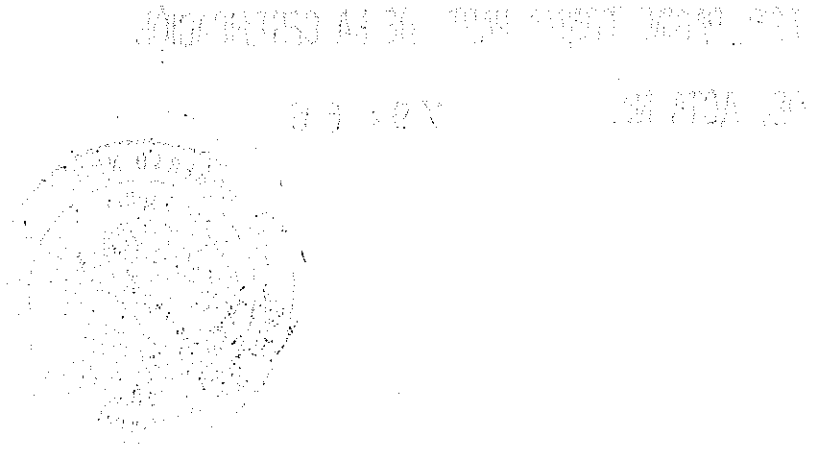
Estimados señores:

Hacemos referencia a (i) Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. CIB/2656 (el "Contrato de Fideicomiso"), y el fideicomiso establecido conforme al mismo, el "Fideicomiso"), el cual celebraron CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso (el "Fiduciario") CECO Centros Comerciales, S.A. de C.V. como fideicomitente (el "Fideicomitente Inicial"), y Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V. como administrador (el "Administrador"), (ii) Contrato de prestación de servicios (el "Contrato de Administración"), el cual celebraron el Fiduciario en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso y el Administrador en su carácter de administrador, y (iii) Contrato de Cesión (el "Contrato de Cesión" y conjuntamente con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, los "Documentos de la Operación"), el cual celebraron el Fiduciario como fiduciario, [el Fideicomitente Inicial] [denominación de la sociedad aportante] como cedente (el "Cedente") y el Fiduciario como fiduciario, al amparo del cual, el Cedente cedió y transmitió al Fiduciario para que forme parte del patrimonio del Fideicomiso, entre otros, el derecho a recibir pagos de indemnizaciones al amparo de las siguientes pólizas de seguro [*], con el objeto de hacer de su conocimiento lo que a continuación se indica.

En términos del Contrato de Fideicomiso, por medio del presente notifico a Ustedes la realización de los Documentos de la Operación en la forma antes mencionada por lo que, les instruyo para que realicen todas las actuaciones correspondientes a efecto que dicha cesión sea formalizada por Ustedes.

La instrucción contenida en esta notificación, se encontrará vigente hasta la fecha en que Administrador le notifique algo diferente.

[EL RESTO DE LA PÁGINA FUE DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE]



Atentamente

El Cedente

[*]

Representada en este acto por

[*]

Apoderado

Con la comparecencia de

El Administrador

Control y Operación de Inmuebles, S.A. de C.V.

Representado en este acto por

[*]

Apoderado

Firma como constancia de recepción de la presente notificación y de su consentimiento respecto del contenido de la misma:

La Aseguradora

[Representado en este acto por

[*]

Apoderado]

[Por su propio derecho]

Testigos

[*]

[*]

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACIÓN

DEL ACTA No.

79466

