

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 la ley de otros países.





Capital Fund XLII, S.A. de C.V.



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

**Fideicomitente y Fideicomisario en
Segundo Lugar**

Fiduciario

**OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
INMOBILIARIOS**

MONTO TOTAL DE LA OFERTA

**\$267,999,160.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS
NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)
CONSIDERANDO EL PRECIO POR CBFÍ DE \$220.00 (DOSCIENTOS VEINTE PESOS
00/100 MONEDA NACIONAL)**

NÚMERO DE CERTIFICADOS DE LA OFERTA

**1,218,178 (UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y OCHO)
CERTIFICADOS BURSÁTILES**

**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO (EL
"FIDUCIARIO"), REALIZA LA OFERTA PÚBLICA INICIAL (LA "OFERTA") DE 1,218,178
(UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y OCHO)
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, SIN EXPRESIÓN DE
VALOR NOMINAL (LOS "CERTIFICADOS", LOS "CERTIFICADOS BURSÁTILES", LOS
"CERTIFICADOS BURSÁTILES INMOBILIARIOS" O LOS "CBFIS"), AL AMPARO Y EN
TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NÚMERO 5414 (SEGÚN
EL MISMO HA SIDO Y SEA MODIFICADO, EL "CONTRATO DE FIDEICOMISO" O EL
"FIDEICOMISO" O LA "EMISORA").**

La Oferta se realizará a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"). Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren de otra forma definidos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la Sección 1.1 "I. INFORMACIÓN GENERAL – Glosario de Términos y Definiciones" del presente Prospecto.

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Tipo de oferta:

Oferta pública primaria nacional.

Fideicomiso:

Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de
certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios
número 5414 de fecha 31 de agosto de 2022 (según

el mismo ha sido modificado y reexpresado), del cual son parte el Fideicomitente, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como representante común.

Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario.

Fideicomitente:

Capital Fund XLII, S.A. de C.V., en carácter de fideicomitente (el "Fideicomitente" o el "Fideicomisario en Segundo Lugar", según el contexto lo requiera).

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los CBFIs, representados para todos los efectos por el Representante Común, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Administrador:

Park Life Administración, S.C.

Tipo de instrumento:

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1, fracción II y demás aplicables de la LMV y los artículos 7, fracción VII y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras.

Valor nominal de los CBFIs:

Los CBFIs no tienen expresión de valor nominal.

Precio de colocación de los Certificados:

\$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada CBFI. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, entre otras, (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso, (ii) el potencial de generación futura de flujos del Fideicomiso, (iii) los múltiplos de FIBRAS y otros Fideicomisos similares listados en otros mercados de valores y que cotizan en cualesquiera de las Bolsas y en otros mercados del extranjero, (iv) las expectativas del sector inmobiliario en los que opera el Fideicomiso y (v) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta.

Clave de pizarra:

"PLIFE 26".

Serie:

Única.

Monto total de la Oferta ("Monto Total de la Oferta"):

\$267,999,160.00 (doscientos sesenta y siete millones novecientos noventa y nueve mil ciento sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando el precio por CBFi de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), para más información respecto del Monto Total de la Oferta y la contraprestación por Operaciones de Formación, ver Sección 3.1 "Historia y desarrollo del Fideicomiso" "Operaciones de Formación" del presente Prospecto.

Número total de Certificados materia de la Oferta:

1,218,178 (un millón doscientos dieciocho mil ciento setenta y ocho) Certificados Bursátiles.

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico Inicial autorizó la emisión de 25,000,000 (veinticinco millones) CBFIs, cuyo destino autorizado por dicho Comité es: (a) Hasta 1,400,000 (un millón cuatrocientos mil) CBFIs para que sean materia de la Oferta; y (b) 23,600,000 (veintitrés millones seiscientos mil) CBFIs para mantenerse en la tesorería del Fideicomiso los cuales no otorgarán derechos económicos ni corporativos, sino hasta que (i) se lleve a cabo la suscripción o colocación de los mismos, (ii) sean entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios por parte del Fideicomiso; y/o (iii) sean entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en cualquier caso conforme a lo establecido en el Fideicomiso y sujeto a la obtención de las autorizaciones que, en su caso, sean requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso y la regulación aplicable.

Número de CBFIs efectivamente suscritos, emitidos y en circulación después de la Oferta:

3,065,906 (tres millones sesenta y cinco mil novecientos seis) Certificados Bursátiles, de los cuales:

(i) Oferta Pública: 1,218,178 (un millón doscientos dieciocho mil ciento setenta y ocho) Certificados Bursátiles serán objeto de la Oferta; y

(ii) Contraprestación por Operaciones de Formación: 1,847,728 (un millón ochocientos cuarenta y siete mil setecientos veintiocho) Certificados Bursátiles los cuales, considerando el precio por CBFi de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$406,500,160.00 (cuatrocientos seis millones quinientos mil ciento sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) y serán entregados a las Entidades Aportantes como

contraprestación conforme a las Operaciones de Formación.

El número de Certificados Bursátiles que serán entregados a cada una de las Entidades Aportantes, directa o indirectamente, como resultado de las Operaciones de Formación serán distribuidos de conformidad con lo siguiente:

- A Némesis Capital, S.A. de C.V., en su carácter de aportante de Masaryk, le serán asignados, directa o indirectamente, 890,455 (ochocientos noventa mil cuatrocientos cincuenta y cinco) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$24,313,151.00 (veinticuatro millones trescientos trece mil ciento cincuenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación. El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados, directa o indirectamente, a Némesis Capital, S.A. de C.V., considerando el precio por CBFÍ de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$195,900,100.00 (ciento noventa y cinco millones novecientos mil cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- A Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V., en su carácter de entidad aportante de Suites Santa Fe, le serán asignados, directa o indirectamente, 585,909 (quinientos ochenta y cinco mil novecientos nueve) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$19,306,553.00 (diecinueve millones trescientos seis mil quinientos cincuenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación. El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados, directa o indirectamente, a Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V.,



considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$128,899,980.00 (ciento veintiocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

- A Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., en su carácter de entidad aportante de Zetina, le serán asignados, directa o indirectamente, 371,364 (trescientos setenta y un mil trescientos sesenta y cuatro) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$10,319,363.00 (diez millones trescientos diecinueve mil trescientos sesenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación. El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados, directa o indirectamente, a Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$81,700,080.00 (ochenta y un millones setecientos mil ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Conforme a lo descrito en el presente Prospecto, el Emisor utilizará los recursos de la emisión para llevar a cabo el pago del IVA correspondiente a las Operaciones de Formación.

Número de CBFIs en tesorería después de la Oferta:

21,934,094 (veintiún millones novecientos treinta y cuatro mil noventa y cuatro) de Certificados Bursátiles considerando (i) el número de Certificados Bursátiles objeto de la Oferta, y (ii) el número de Certificados Bursátiles que serán entregados a las Entidades Aportantes en concepto de pago de la contraprestación conforme a las Operaciones de Formación en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles.

Mecanismo de la Oferta:

La oferta de los CBFIs se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra, se someten a las prácticas de



mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Fiduciario y de los Intermediarios Colocadores.

Denominación de los Certificados Bursátiles:

Los Certificados Bursátiles no tienen expresión de valor nominal y su precio de colocación está expresado en Pesos.

Fines del Fideicomiso:

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles ubicados en México, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en términos de los Artículos 187, 188 y demás aplicables de la LISR y la sección 3.21.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente de las Disposiciones Fiscales del Régimen de FIBRA.

A efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones de Certificados; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión que se obtengan de cada Emisión para los fines que expresamente se establezcan en el prospecto de colocación correspondiente y, en todo caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso").

Para cumplir con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, así como mantener y preservar la titularidad y propiedad de y sobre el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, lo anterior en el entendido que, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso esté integrado por bienes inmuebles, el Fiduciario tendrá



la propiedad de los mismos, pero no será el poseedor, manteniendo dicha posesión la persona que al efecto se establezca en cada uno de los contratos de aportación en términos de lo establecido para tales efectos en el artículo 400 de la LGTOC, en el entendido que, (i) en todo momento los gastos necesarios para la debida conservación, reparación, administración y recolección de los inmuebles será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) el Fideicomitente o el poseedor correspondiente no tendrá la obligación de transmitir al Patrimonio del Fideicomiso otros bienes en caso de que los inmuebles se pierdan o deterioren.

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(c) ser, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(d) conforme a las instrucciones requeridas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, celebrar (i) el Contrato de Administración, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y, en caso de ser aplicable, con las instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, modificarlo y terminarlo, y (ii) cualesquiera otro Documento de la Operación en los términos del Contrato de Fideicomiso;

(e) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para (i) inscribir y listar los CBFIs en el RNV y en la Bolsa, respectivamente, (ii) depositar el Título en el Indeval, (iii) realizar cualquier acto o gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental u órgano auto regulatorio, para llevar a cabo la oferta pública y colocación de los CBFIs, y (iv) celebrar, firmar y entregar cualquier convenio, contrato, acuerdo, documento, notificación o instrucción en los términos del Contrato de



Fideicomiso, para obtener y llevar a cabo la oferta pública y colocación de los CBFIs;

(f) conforme a las instrucciones que sean requeridas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo (i) la Emisión Inicial, y (ii) la adquisición de los Activos Inmobiliarios que conformarán el Portafolio Inicial;

(g) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, actualizar el listado de los CBFIs en la Bolsa de Valores y realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval, derivado de la realización de Emisiones Adicionales u otros actos, de conformidad con, en los términos y condiciones aprobados por la Asamblea;

(h) en relación con cada Emisión, (i) firmar, canjear, sustituir y/o depositar el o los Títulos en el Indeval, y (ii) obtener las autorizaciones, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones, necesarias o convenientes, para llevar a cabo cada Emisión (incluyendo, sin limitación, la celebración de cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dichas Emisiones), previa instrucción del Administrador;

(i) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones que se requieran conforme al Contrato de Fideicomiso, (i) ser propietario de, realizar, adquirir, mantener, constituir garantías y administrar las Inversiones o los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, (ii) llevar a cabo la desinversión, total o parcial, o enajenar, total o parcialmente, las Inversiones o los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, (iii); celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que podrían ser necesarios o convenientes para los propósitos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores;

(j) conforme a la Ley Aplicable, obtener las autorizaciones, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y



firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones, necesarias o convenientes, para llevar a cabo cualquier Inversión, desinversión o enajenación de cualquier Inversión o Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión;

(k) en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, a través del Administrador, llevar a cabo las gestiones necesarias para inscribir al Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;

(l) solicitar, a través del Administrador y/o del Contador del Fideicomiso o cualquier otra Persona que cuente con poderes y facultades necesarias para ello, la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso;

(m) preparar y presentar, a través del Administrador o del Contador, conforme a la información proporcionada por el Administrador, todo tipo de declaraciones fiscales e información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, conforme a la Ley Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones (si resultara aplicable), la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir (y/o permitir se cumpla) con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA y la Ley Aplicable durante la vigencia del Fideicomiso;

(n) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, conforme a los Artículos 18-A, 19, 34, 36 y demás artículos aplicables del Código Fiscal de la Federación, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(o) cumplir con todas las obligaciones fiscales del Fideicomiso a través del Administrador o del Contador, incluyendo las solicitudes de devolución de impuestos, en su caso, conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;



(p) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones y/o aprobaciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (i) contratar Deuda de manera directa (incluyendo a través de la emisión de valores distintos a los CBFIs), conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos fideicomisos de garantía), de manera directa (y, en este caso, exclusivamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance), en todo caso de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento y las reglas para la contratación de Deuda en términos de lo establecido en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso.

(q) (i) cobrar y recibir oportunamente de las Inversiones, las cantidades que por concepto de Ingresos o cualquier tipo de distribución le correspondan, y (ii) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, ejercer todos los derechos patrimoniales, corporativos y/o contractuales que correspondan en términos de las Inversiones;

(r) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (i) realizar Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución o cualesquiera otros pagos o distribuciones a los Tenedores, y/o (ii) aplicar dichas cantidades a los destinos y fines que al efecto le instruya por escrito el Administrador, siempre que (1) dichas aplicaciones sean consistentes con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, y (2) dándole efecto a la aplicación de los recursos, no se incumpla, o se espere razonablemente que no se incumplirá, con la Política de Distribución;

(s) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, pagar los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso (que incluyen los Gastos del Administrador y los Gastos de Inversión), de



conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(t) cumplir con las obligaciones a su cargo en términos de la LMV, la CUE, el Reglamento Interior de la Bolsa y demás Regulación aplicable en México o en el extranjero al Fiduciario, en carácter de emisora de valores (incluyendo, el cumplimiento de entrega de información periódica en los términos establecidos en la LMV y la CUE);

(u) proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, de acuerdo con la información que sea entregada para estos efectos por parte del Administrador;

(v) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo cualquier trámite o procedimiento ante cualquier Autoridad Gubernamental, con el apoyo del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, o cualquier otro tercero al Fideicomiso que por sus funciones o facultades corresponda, lo anterior, con la información proporcionada por el Administrador. Así como preparar y proporcionar con el apoyo del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, o cualquier otro tercero al Fideicomiso que por sus funciones o facultades corresponda los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(w) con la previa aprobación y/o instrucción que se requiera de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (i) establecer un Fondo de Recompra para llevar a cabo la adquisición de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra, (ii) efectuar la recompra de CBFIs para su posterior cancelación y/o recolocación, en términos de la Regulación, y (iii) destinar los Certificados que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso a los fines señalados en la Cláusula 3.11 del Contrato de



Fideicomiso;

(x) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de acuerdo a los términos del Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso;

(y) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, contratar y realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos;

(z) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades que se reciban de cualquier Emisión y/o que sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o con el fin de cubrir las tasas de interés relacionadas con los préstamos obtenidos por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(aa) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran en términos del Contrato de Fideicomiso, otorgar poderes (incluyendo (i) a favor del Administrador y/o las personas que éste designe, y (ii) los que sean necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso), sin facultades de delegación o substitución, incluyendo poderes especiales, en su caso, a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en dichos contratos, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(bb) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del



Fideicomiso;

(cc) llevar los registros necesarios a través de los estados de cuenta que se generen respecto de las Cuentas del Fideicomiso, para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los formatos institucionales de la institución en que se abran o mantengan;

(dd) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, contratar, ratificar, remover y/o sustituir al Auditor Externo, y cumplir con sus obligaciones como emisora de valores bajo la Circular de Auditores Externos; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en dicha Circular de Auditores Externos a cargo del consejo de administración y el director general de emisoras de valores serán realizadas por el Comité Técnico y por el Fiduciario (quien actuará de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente;

(ee) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y con la previa aprobación del Comité Técnico, contratar, remover y/o sustituir al Valuador Independiente;

(ff) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, contratar, remover y/o sustituir a cualquier tercero, asesor, prestador de servicios, consultor o contratista, que sea necesario o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso o lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(gg) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, asumir obligaciones de indemnización y pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier monto que deba pagarse en concepto de indemnización a cualquier Persona (incluyendo a las Personas Cubiertas e Intermediario Colocador) conforme al Contrato de Fideicomiso, los otros Documentos de la Operación, cualquier convenio o documento que derive de o se celebre en relación con la realización de cualquier Inversión, desinversión o enajenación o cualquier otro contrato celebrado por el Fideicomiso,



previa instrucción del órgano facultado al efecto conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(hh) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, obtener un seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con el Fideicomiso, las Inversiones, los Activos Inmobiliarios y cualquier otra actividad en términos del Contrato de Fideicomiso;

(ii) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, contratar a terceros especialistas que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión, según le sea instruido por la Asamblea de Tenedores o el Representante Común, en este último caso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(jj) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones de la Parte correspondiente, realizar todos los actos que sea necesarios o convenientes para que las disposiciones del Contrato de Fideicomiso surtan efectos frente a terceros incluyendo, sin limitar, llevar a cabo, a través del fedatario público que le sea instruido por el Administrador, la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Público correspondiente y según corresponda, y mantener dicha inscripción vigente y actualizada de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(kk) contratar al Representante Común y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pagar sus honorarios, costos y gastos incurridos, en los términos establecidos en su cotización adjunta al Contrato de Fideicomiso, lo anterior, previa instrucción del Administrador;

(ll) en caso de la extinción del Fideicomiso, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Contrato de Fideicomiso y celebrar el respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso, previa instrucción del órgano correspondiente;



(mm) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información que le sea proporcionada por el Administrador, el Fideicomitente, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, verificar la existencia y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario en caso de que la información proporcionada no sea veraz o exacta, siendo en dicho supuesto responsabilidad de quien emita dicha información al Fiduciario, en caso de detectar un error evidente o inconsistencia en la información o cantidades que le sean proporcionadas por el Administrador, las Partes o cualquier tercero, el Fiduciario deberá notificarlo inmediatamente al Administrador (con copia al Representante Común) y, en su caso, al tercero que le haya proveído la misma, con la finalidad de que dicha información y/o montos sean revisados, y, en su caso, corregidos por la parte responsable, sin que el Fiduciario resulte responsable por dicha corrección;

(nn) conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en su caso, contratar cualesquier Servicios de Administración de Propiedades en los términos que al efecto sean instruidos por la parte competente para ello en términos del Contrato de Fideicomiso,

(oo) conforme a la Ley Aplicable y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (1) llevar a cabo la emisión de cualesquiera tipos de valores distintos a los CBFIs, (2) presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para (i) inscribir y listar dichos valores en el RNV y en la Bolsa, respectivamente, (ii) realizar cualquier acto o gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental u órgano auto regulatorio, para llevar a cabo la oferta pública y colocación de dichos valores, y (iii) celebrar, firmar y entregar cualquier convenio, contrato, acuerdo, documento, notificación o instrucción en los términos del Contrato de Fideicomiso, para obtener y llevar a cabo la oferta pública y colocación de los valores;

(pp) abrir y mantener el o los contratos de intermediación que sean necesarios, así como



celebrar y entregar todos los convenios, contratos, acuerdos, documentos, notificación o instrucción en relación con los mismos;

(qq) una vez liquidado el Patrimonio del Fideicomiso, llevar a cabo todos y cada uno de los actos para la extinción del Fideicomiso, incluyendo la celebración del convenio de extinción correspondiente;

(rr) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tratándose de la aportación, afectación o adquisición, según sea el caso, de bienes inmuebles, el Fiduciario dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y

(ss) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso y cualesquiera otras disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Operación y la Ley Aplicable, en cada caso, según le sea instruido en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso:

El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes bienes, derechos y activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) todas menos una de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas, según se documente en su momento; (d) los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial y/o cualesquiera otras Inversiones que realice o Activos Inmobiliarios que adquiera el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (e) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (f) los CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por el propio Fideicomiso; (g) cualquier bien, derecho, Ingreso y/o cantidad obtenida o que tenga derecho a recibir con motivo de la operación, arrendamiento, otorgamiento del uso y/o goce, enajenación o transmisión, total o parcial, de las Inversiones; (h) los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo, suscrito por el Fiduciario o adquiridos por él, ya sea directa o indirectamente, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (i) los recursos que se



obtengan de (i) la emisión de valores distintos a los CBFIs, incluyendo los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda, y (ii) la contratación de Deuda; (j) las Inversiones Permitidas y cualquier cantidad o rendimiento que derive de las mismas; (k) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y (l) las cantidades en efectivo, bienes y/o derechos de los que el Fideicomiso sea titular o adquiera en el futuro en términos del Contrato de Fideicomiso.

Características relevantes de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso:

Nuestro Portafolio Inicial estará compuesto de 4 propiedades, las cuales se encuentran en la Ciudad de México y en la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro y estarán destinadas primordialmente para arrendamiento de vivienda. Dichas propiedades cuentan con las siguientes características relevantes:

- Querétaro cuenta con un ABR aproximado de 15,855 m² (quince mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados), un tamaño de terreno aproximado de 3,029.91m² (tres mil veintinueve punto noventa y un metros cuadrados), un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$777,549,960.00 (setecientos setenta y siete millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) con un total de 198 (ciento noventa y ocho) unidades.

La aportación de Querétaro al Patrimonio del Fideicomiso está sujeta a la Condición Suspensiva descrita en la Sección 3.1 – “Historia y desarrollo del Fideicomiso – Operaciones de Formación” y en la Sección 3.4.3 – “Contratos de Aportación – Querétaro”, del presente Prospecto. Para una descripción del riesgo sobre la Condición Suspensiva de Querétaro, favor de consultar la Sección 1.3.3 – “Factores de riesgo relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria inmobiliaria en México – Aportaciones de Unidades High Park Querétaro”, del presente Prospecto.

- Suites Masaryk cuenta con un ABR aproximado de 1,553 m² (un mil quinientos cincuenta y tres metros cuadrados), un tamaño de terreno aproximado de 336 m²

(trescientos treinta y seis metros cuadrados), un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$195,900,100.00 (ciento noventa y cinco millones novecientos mil cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).

- Zetina cuenta con un ABR aproximado de 1,152 m² (un mil ciento cincuenta y dos metros cuadrados), un tamaño de terreno aproximado de 190 m² (ciento noventa metros cuadrados), un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$81,700,080.00 (ochenta y un millones setecientos mil ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- Suites Santa Fé cuenta con un ABR aproximado de 1,719 m² (un mil setecientos diecinueve metros cuadrados), un tamaño de terreno aproximado de 7,582 m² (siete mil quinientos ochenta y dos metros cuadrados), un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$128,899,980.00 (ciento veintiocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Distribuciones:

Para calificar como una Fibra de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso se verá obligado a distribuir a los Tenedores al menos el 95% de su resultado fiscal (como se define en la legislación fiscal mexicana) anualmente. Para mayor información, favor de consultar la Sección 3.2.4. "Régimen Fiscal" en el presente Prospecto.

No obstante, lo anterior, el resultado fiscal de la Emisora puede ser diferente de su efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones en efectivo. Para mayor información, favor de referirse a la Sección 3.2.10. "El Fideicomiso –Estructura de la Operación – Distribuciones". Cualquier pago de Distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución y dependerá de los resultados de las operaciones, situación económica y otros factores relevantes de la Emisora. Para mayor información consulte la Sección 3.4.1. "El Fideicomiso – Contratos y Acuerdos Relevantes – Resumen del Contrato de Fideicomiso".

Las Distribuciones que se realicen a los Tenedores se realizarán a prorrata sobre la base del número de

Certificados de los que cada Tenedor sea titular, en relación con la totalidad de los CBFIs en circulación.

Para mayor referencia, véase el Anexo 9.11 adjunto al presente Prospecto, el cual contiene el ejemplo numérico de la manera en la que se llevarán a cabo las Distribuciones. Dicho anexo se incluye únicamente para efectos informativos.

Derechos que confieren los Certificados a los Tenedores

Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos: **(a)** el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y **(b)** el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a **(i)** asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores; **(ii)** tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día; **(iii)** celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de BMV. Asimismo, **(a)** los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a **(1)** solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores; **(2)** solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y **(3)** designar un (1) miembro del Comité Técnico, junto con su respectivo suplente, por cada 10% del total de CBFIs en circulación del que sean titulares, en el entendido de que dicho derecho se ejercerá conforme a los límites

máximos de integración y a las reglas de designación previstas en la Sección "Composición del Comité Técnico" de este Prospecto; **(b)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente; **(c)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; y **(iv)** los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en el



Contrato de Fideicomiso de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

Garantías:

Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

Lugar y forma de pago:

Los montos pagaderos conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Indeval cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval.

Fecha de publicación del aviso de oferta pública de los CBFIs: 27 de marzo de 2026

Fecha de la Oferta Pública de los CBFIs: 27 de marzo de 2026

Fecha de Cierre de Libro de los CBFIs: 30 de marzo de 2026

Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos de los CBFIs: 30 de marzo de 2026

Fecha de Registro en BMV de los CBFIs: 31 de marzo de 2026

Fecha de Emisión de los CBFIs: 31 de marzo de 2026

Fecha de Liquidación de los CBFIs: 1 de abril de 2026

Fuente de las Distribuciones:

Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar gastos e indemnizaciones, entre otros, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Favor de consultar la Sección 3.4.1. "El Fideicomiso — Contratos y Acuerdos Relevantes — Resumen del Contrato de Fideicomiso" en el presente Prospecto.

Recursos netos que obtendrá el Fiduciario de la Emisión:

\$227,704,295.76 (doscientos veintisiete millones setecientos cuatro mil doscientos noventa y cinco Pesos 76/100 Moneda Nacional) considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Los Gastos de Emisión se pagarán conforme a lo previsto en la Sección 2.4 "La Oferta –Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.

Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes:

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Todos los Tenedores participarán en igualdad de circunstancias y gozarán de los mismos derechos y obligaciones.

Depositario:

Indeval.

Régimen Fiscal:

El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en bienes raíces, se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales. Los Tenedores de CBFIS tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra. Para más detalles en relación con este asunto, ver Sección 3.2.4 "Régimen Fiscal" en el presente Prospecto.

Intermediarios Colocadores:

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

Representante Común:

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR LOS RIESGOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN 1.3 "INFORMACIÓN GENERAL —FACTORES DE RIESGO" DE ESTE PROSPECTO.

LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS DEBERÁN TOMAR EN CUENTA QUE EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL FIDEICOMISO QUE SE DESCRIBE EN ESTE PROSPECTO Y A LOS TENEDORES (INCLUYENDO EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL GRAVAMEN O EXENCIÓN DE LAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES O LOS INGRESOS DERIVADOS DE VENTAS DE LOS CERTIFICADOS), NO HA SIDO VALIDADO O VERIFICADO POR LA AUTORIDAD FISCAL COMPETENTE. SE RECOMIENDA A LOS TENEDORES CONSULTAR A SUS PROPIOS ASESORES EN MATERIA FISCAL. ANTES DE INVERTIR EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES LOS INVERSIONISTAS DEBEN TOMAR EN CUENTA QUE LAS CONSIDERACIONES RELATIVAS A LAS IMPOSICIONES Y EXENCIONES FISCALES RESPECTO DE LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES HECHAS DE CONFORMIDAD CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES O RELATIVOS A SU VENTA NO HAN SIDO VERIFICADOS O VALIDADOS.

LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN GENERAR PARA LOS TENEDORES OBLIGACIONES FISCALES DIFÍCILES Y ONEROSAS DE ENTERAR O CUMPLIR. ADICIONALMENTE, CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES PODRÍAN SER OBJETO DE RETENCIONES DE IMPUESTOS U OTROS PAGOS DE IMPUESTOS, QUE PODRÍAN AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LAS CANTIDADES QUE LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR. LAS DISTRIBUCIONES TAMBIÉN PODRÍAN VERSE AFECTADAS POR EL PAGO DE GASTOS, COMISIONES E INDEMNIZACIONES.

EL PAGO DE CUALQUIER DEUDA CONTRAÍDA POR EL FIDEICOMISO PODRÍA TENER PRIORIDAD SOBRE LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES Y CUALQUIER DEUDA CONTRAÍDA RESPECTO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS, PODRÍA TENER PRIORIDAD SOBRE LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISO EN DICHS ACTIVOS INMOBILIARIOS.

LAS PERSONAS MORALES NO EXENTAS CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, ESTARÁN SUJETAS AL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON AMORTIZABLES. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTA EFECTIVO DISTRIBUIBLE O CUALQUIER OTRO RECURSO DISTRIBUIBLE QUE FORME PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y SUS CORRESPONDIENTES SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO PARA EL FIDUCIARIO RESPECTO DE LOS PAGOS QUE DEBA EFECTUAR CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE NO EXISTAN RECURSOS SUFICIENTES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO CONTRA EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES O SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, PARA EL PAGO DE CUALESQUIERA CANTIDADES.

NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN ALGUNA AL AMPARO DE LOS MISMOS.

NO EXISTE GARANTÍA DE QUE EL FIDEICOMISO Y SUS INVERSIONES SEAN RENTABLES O DE QUE, EN CASO DE SERLO, GENERARÁ UNA DETERMINADA TASA DE RENDIMIENTO. LOS POSIBLES TENEDORES ÚNICAMENTE DEBEN ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SI ESTÁN PREPARADOS PARA ASUMIR LA PÉRDIDA TOTAL DE SU INVERSIÓN. EL FIDEICOMISO ES UN VEHÍCULO DE INVERSIÓN DE ALTO RIESGO IDEADO PARA INVERSIONISTAS DISPUESTOS A ASUMIR RIESGO SUPERIOR AL PROMEDIO. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PUDIERAN NO TENER LIQUIDEZ O TENER LIQUIDEZ LIMITADA.



LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON INSTRUMENTOS DE DEUDA. LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DISTINTAS A LAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA. DICHA INVERSIÓN CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS DESCRITOS EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN.

LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN ESTÁ SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES Y LOS MONTOS DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS.

LAS PERSONAS MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR E IVA QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN RESPECTO A DICHOS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEY FISCAL APLICABLE, PODRÍAN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHOS IMPUESTOS RESPECTO DE CUALESQUIERA RENDIMIENTOS PAGADOS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY APLICABLE.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS INGRESOS, EN SU CASO, CORRESPONDIENTE AL VALOR RESIDUAL DE LOS ACTIVOS O DERECHOS TRANSMITIDOS AL FIDUCIARIO, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS, Y (III) NO CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN CREDITICIA.

LAS DISTRIBUCIONES PUEDEN DISMINUIR DEBIDO A DIVERSOS FACTORES, INCLUYENDO EL PAGO DE HONORARIOS Y GASTOS.

LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES GENERALES Y CONSIDERAR QUE LOS VALORES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PROSPECTO SON VALORES DE CAPITAL, MISMO QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTROS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN 1.3 "INFORMACIÓN GENERAL –FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO.

LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR PARTE DE LOS MONTOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. LOS RENDIMIENTOS, DE HABERLOS, SERÁN VARIABLES E INCIERTOS (E INCLUSO PODRÁN SER NEGATIVOS).

EN EL CURSO ORDINARIO DE SUS NEGOCIOS, EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS SE INVOLUCRAN EN ACTIVIDADES DONDE SUS INTERESES O LOS INTERESES DE TERCERAS PERSONAS PUDIERAN ESTAR EN CONFLICTO CON LOS INTERESES DE LOS TENEDORES.

EL FIDEICOMISO ESTÁ EXPUESTO A CONFLICTOS DE INTERÉS DERIVADOS DE SU RELACIÓN CON EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS. A PESAR DE QUE EL FIDEICOMISO CUENTA CON MECANISMOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS, NO SE PUEDE ASEGURAR QUE EL CONFLICTO SE ELIMINE EN SU

TOTALIDAD O SE LIMITE DE FORMA SATISFACTORIA PARA LOS TENEDORES. EL FIDUCIARIO, SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS, CAPITAL FUND XLII, S.A. DE C.V. O SUS FUNCIONARIOS NO SERÁN RESPONSABLES POR LOS ACTOS QUE REALICEN DE CONFORMIDAD CON LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES CON RESPECTO A UN POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS. LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBEN ESTAR CONSCIENTES DE QUE, EN ALGUNAS OCASIONES, EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS PODRÁN TENER CONFLICTOS DE INTERÉS EN RELACIÓN CON EL FIDEICOMISO.

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO CONSTITUYE "DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS" LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO "PODRÁ", "TENDRÁ", "BUSCARÁ", "DEBERÁ", "ESPERARÁ", "ANTICIPARÁ", "PREVERÁ", "ESTIMARÁ", "PRETENDERÁ", "CONTINUARÁ", O "CREERÁ" O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS CONSIDERAN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES; SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNSECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.

CONFORME A LAS DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES, SI A PARTIR DEL MISMO DÍA DEL AÑO INMEDIATO POSTERIOR A AQUEL EN QUE SE REALICE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PROSPECTO, NO SE HA INVERTIDO AL MENOS EL 70% (SETENTA POR CIENTO) DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE DESTINEN AL ARRENDAMIENTO O LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A PERCIBIR INGRESOS PROVENIENTES DEL ARRENDAMIENTO DE DICHOS BIENES, PODRÍA EXISTIR EL RIESGO DE QUE EL FIDEICOMISO DEJASE DE TENER EL TRATAMIENTO FISCAL A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULO 187 Y 188 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. PARA MAYOR INFORMACIÓN, CONSULTAR LA SECCIÓN 1.3 "RÉGIMEN FISCAL" DEL PRESENTE PROSPECTO.

LA PARTICIPACIÓN DE PERSONAS RELACIONADAS DEL FIDEICOMITENTE EN CIERTAS OPERACIONES CREA POSIBLES CONFLICTOS DE INTERESES DEBIDO A QUE EL FIDEICOMITENTE PODRÍA TENER UN INCENTIVO PARA FAVORECER A DICHAS ENTIDADES POR ENCIMA DEL FIDEICOMISO Y LOS TENEDORES. ASIMISMO, LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS SE ENCUENTRAN OPERADOS Y ADMINISTRADOS POR UNA AFILIADA DEL FIDEICOMITENTE. ADICIONALMENTE, CIERTOS DIRECTIVOS DE NUESTRO FIDEICOMITENTE TIENEN CONTROL SOBRE EL FIDEICOMISO.

EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN NO VERIFICARÁN QUE LA INFORMACIÓN QUE RECIBAN DEL ADMINISTRADOR SEA COMPLETA Y VERAZ Y, POR LO TANTO, LA INFORMACIÓN QUE EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN PUBLIQUEN O PROPORCIONEN A LOS TENEDORES SERÁ AQUÉLLA QUE DIRECTAMENTE RECIBAN DEL ADMINISTRADOR.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Casa de Bolsa

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero BBVA México



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

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos con el No. 3265-1.81-2026-058 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. y para cotizar en la misma.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los Certificados Bursátiles, la solvencia del Emisor 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 aplicables, por lo que, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación presentada corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben. Lo anterior, en términos del artículo 79 de la LMV.

El presente Prospecto puede consultarse en Internet en la página de BMV (www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV (www.gob.mx/cnbv) y se encuentra también disponible con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, en su carácter de Intermediarios Colocadores.

Ciudad de México, México, a 31 de marzo de 2026.

Autorización de la CNBV para difusión del prospecto de colocación número 153/4719/2026 de fecha 27 de marzo de 2026.

PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto lo requiera, los términos “el Fideicomiso”, el “Fiduciario”, el “Emisor” o “la Emisora” hacen referencia a al contrato de fideicomiso identificado con el número 5414, actuando en su carácter de fiduciario bajo el Contrato del Fideicomiso. Las referencias en el presente Prospecto a “nosotros” y “nuestro”, según el contexto lo requiera, son referencias al Fideicomiso o al Administrador actuando exclusivamente en su calidad de administrador del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Administración.

Cierta información contenida en el presente Prospecto ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos no han sido actualizadas a la fecha. Los datos de mercado y otra información estadística utilizada en el presente Prospecto se basan en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas. Si bien se asume que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni el Fiduciario, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Administrador o cualquiera de sus respectivos miembros del consejo, funcionarios, empleados, miembros, socios, accionistas o afiliados asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

La información de mercado y las proyecciones presentadas en este Prospecto se basan en un análisis integral realizado por el Administrador. Algunos datos, incluyendo las estimaciones actuales del Administrador respecto al desempeño y tendencias del mercado, también se basan en estimaciones que se derivan de la revisión de estudios y análisis internos, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que el Administrador considera que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque se asume que estas fuentes son fiables, no se ha verificado independientemente la información y no se puede garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que se presentan. Los datos relativos a nuestra industria tienen la intención de proporcionar una orientación general, pero son inherentemente imprecisos. Aunque se asume que estas estimaciones se obtuvieron de manera razonable, usted no debe depositar excesiva confianza en estas estimaciones, ya que son inherentemente inciertas. Las proyecciones incluidas en este Prospecto han sido proporcionadas a efecto de ayudar a los inversionistas elegibles a evaluar una inversión en los Certificados Bursátiles, pero no deberán ser consideradas como una declaración respecto a los resultados financieros futuros.

Información Financiera Proforma No Auditada

El presente Prospecto incluye información financiera proforma que consiste en los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de septiembre de 2025, el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y el 30 de septiembre de 2025, así como los estados financieros internos, consolidados, pro forma, no auditados, al 31 de diciembre de 2025.

La información financiera proforma se preparó con base en (i) los estados financieros históricos del Fideicomiso, entidad en etapa preoperativa, (ii) los estados financieros intermedios combinados, condensados de propósito especial no auditados que presentan ciertos ingresos y ciertos gastos operativos de las propiedades que serán aportadas al Fideicomiso, y (iii) ajustes proforma directamente atribuibles a la Oferta Pública Inicial y a las Operaciones de Formación, que se consideran de carácter no recurrente y razonablemente estimables a la fecha de emisión de los Estados Financieros Proforma No Auditados



incluidos en este Prospecto (26 de enero de 2026), conforme a lo descrito en las Notas 2 y 3 a la información financiera proforma.

La información financiera proforma se basa en información financiera histórica de los Activos Inmobiliarios que serán adquiridos y refleja ciertos ajustes relacionados con la Oferta y las Operaciones de Formación, conforme a lo siguiente: (i) Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 presentan la información financiera del Fideicomiso como si las Operaciones de Formación hubiesen tenido lugar el 30 de septiembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, respectivamente y (ii) el estado financiero consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y los estados financieros consolidados, condensados, intermedios, proforma, no auditados de resultados por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2025, presentan la información financiera del Fideicomiso, como si las Operaciones de Formación hubieran ocurrido el 1 de enero de 2024 para todos los estados de resultados.

Los resultados reflejados en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025 podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) el monto definitivo de los recursos obtenidos en la Oferta, y (ii) los impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Operaciones de Formación. Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados no pretenden (i) representar la condición financiera que hubiera ocurrido si la Oferta y las Operaciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha antes mencionada, (ii) representar los resultados de operación que hubieran ocurrido si la Oferta y las Operaciones de Formación se hubieran llevado a cabo en las fechas antes mencionadas, o (iii) proyectar la condición financiera o los resultados de operación a partir de una fecha o periodo futuro.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), en su carácter de auditores externos del Fideicomiso, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados de situación financiera proforma al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados proforma para los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2025, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – “Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Medidas Financieras no reconocidas por el IFRS

Ciertas medidas financieras incluidas en este Prospecto no son reconocidas por el IFRS, entre las cuales se encuentra el NOI, el cual, significa ingresos en exceso de ciertos gastos y se calculará como ingresos por arrendamiento y otros ingresos, menos gastos operativos (gastos generales, mantenimiento, publicidad y otros), impuesto predial y seguros.

El NOI, junto con las demás medidas financieras no reconocidas por IFRS, tienen limitaciones como herramientas analíticas, y no deberán ser consideradas en lo individual o como un sustituto para los ingresos proforma u otro método de análisis de nuestros resultados según se reporta en IFRS y según las mismas se muestran en los estados financieros adjuntos al presente Prospecto. Debido a que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación de NOI y de otras medidas financieras no reconocidas por IFRS no podrán ser comparables a otras medidas denominadas similarmente por otras compañías.

Información en materia de divisas

En este Prospecto, el término “pesos”, las abreviaturas “M.N.” y “MXN” y el signo “\$” se refieren a la

moneda de curso legal en México; y el término “dólares” y el signo “USD\$” “EU” se refieren a la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

Redondeo

Algunas de las cifras incluidas en este Prospecto están redondeadas. Como resultado de ello, es posible que los totales de algunas columnas no correspondan a la suma aritmética de las cifras que los preceden.

Unidades de medición

La unidad estándar para la medición de la superficie o el área en el mercado inmobiliario de México es el metro cuadrado (m²). A menos que se indique lo contrario, todas las unidades de superficie o área incluidas en este Prospecto están expresadas en metros cuadrados. En el presente prospecto se describe el ABR total de las propiedades que serán aportadas al Fideicomiso, con independencia de que dicho ABR total excede el ABR atribuible a la participación del Fideicomiso una vez llevadas a cabo las Operaciones de Formación.

Declaraciones a Futuro

El presente Prospecto contiene declaraciones a futuro. Ejemplos de tales declaraciones a futuro incluyen, pero no se limitan a: (i) declaraciones sobre los resultados del Fideicomiso, (ii) declaraciones sobre los planes, objetivos o metas, y (iii) las declaraciones de suposiciones subyacentes a tales declaraciones. Palabras tales como "objetivo", "anticipa", "cree", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "guía", "pretende", "planea", "potencial", "predecir", "busca", "debería", "será" y expresiones similares pretenden identificar declaraciones a futuro, pero no son el medio exclusivo de identificar tales declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones de futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Se advierte a los inversionistas que una serie de factores importantes podrían causar que los resultados reales del Fideicomiso difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas o implícitas en tales declaraciones a futuro.



ÍNDICE

1	INFORMACIÓN GENERAL	35
1.1	Glosario de términos y definiciones	35
1.2	Resumen ejecutivo	54
1.3	Factores de riesgo	70
1.3.1	Riesgos de carácter general	70
1.3.2	Riesgos de carácter económico y político	71
1.3.3	Factores de riesgo relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria inmobiliaria en México	78
1.3.4	Factores de riesgo relacionados con la estructura y el Administrador	93
1.3.5	Factores de riesgo relacionados con los Activos Inmobiliarios	102
1.3.6	Riesgos relacionados con la Oferta y los CBFIs	103
1.3.7	Factores de riesgo relacionados con temas fiscales	106
1.3.8	Factores de Riesgo relacionados con temas de prevención de lavado de dinero	109
1.3.9	Otros factores de riesgo	109
1.4	Otros valores emitidos por el Fideicomiso	112
1.5	Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro	113
1.6	Documentos de carácter público	114
2	LA OFERTA	115
2.1	Características de los valores	115
2.2	Destino de los fondos	132
2.3	Plan de distribución	133
2.4	Gastos relacionados con la Oferta	137
2.5	Funciones del Representante Común	140
2.6	Nombres de las personas con participación relevante en la Oferta	144
3	EL FIDEICOMISO	146
3.1	Historia y desarrollo del Fideicomiso	146
3.2	Descripción del negocio	150
3.2.1	Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir	165
3.2.2	Patentes, licencias, marcas y otros contratos	165
3.2.3	Principales Clientes	165
3.2.4	Legislación aplicable y régimen fiscal	166
3.2.5	Recursos humanos	169
3.2.6	Información del mercado	169
3.2.7	Estructura de Administración	196
3.2.8	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	199
3.2.9	Derechos que confieren los Certificados Bursátiles	199
3.2.10	Distribuciones	200
3.3	Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso	201
3.3.1	Inmuebles propiedad del Fideicomiso	202
3.3.2	Regulación	217
3.3.3	Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	219
3.3.4	Evolución de los activos del Fideicomiso	222
3.3.5	Desempeño de los activos del Fideicomiso	222
3.3.6	Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones	224
3.3.7	Informe de deudores relevantes	226
3.4	Contratos y acuerdos relevantes	226

3.4.1	Contrato de Fideicomiso	226
3.4.2	Contrato de Administración	289
3.4.3	Contratos de Aportación	305
3.4.4	Convenio de Preferencia	307
3.4.5	Otros Acuerdos	308
3.5	Administradores	309
3.5.1	Responsabilidad del Administrador.	309
3.6	Comisiones, costos y gastos del Administrador	311
3.7	Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés	311
3.8	Audidores externos	311
3.9	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores	312
3.10	Mercado de capitales	312
3.10.1.	Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores	312
3.10.2	Comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el Mercado de Valores	313
3.10.3	Formador de Mercado	313
4	EL ADMINISTRADOR	314
4.1	Historia y desarrollo del Administrador del patrimonio del Fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.	314
4.2	Descripción del negocio	314
4.2.1	Actividad principal	314
4.2.2	Recursos humanos	314
4.2.3	Estructura corporativa	315
4.2.4	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	315
4.3	Administradores y Accionistas	315
5	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	317
5.1	Información financiera seleccionada del Fideicomiso	317
5.2	Informe de créditos relevantes	321
5.3	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera	321
5.3.1	Resultados de operación	323
5.3.2	Situación financiera, liquidez y recursos de capital	324
5.3.3	Control interno	325
5.4	Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.	325
6	INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA.....	327
6.1	Información financiera seleccionada	327
6.2	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	327
6.2.1	Resultados de operación	327
6.2.2	Situación financiera, liquidez y recursos de capital	327
7	ACONTECIMIENTOS RECIENTES.....	328
8	PERSONAS RESPONSABLES.....	333
9	ANEXOS.....	342
9.1	Estados financieros.....	342
9.2	Opinión legal	343
9.3	Título que ampara la emisión de Certificados	344
9.4	Contrato de Fideicomiso	345
9.5	Contrato de Administración	346
9.6	Confirmación de criterio expedida por el Servicio de Administración Tributaria	347

9.7	Opinión fiscal	348
9.8	Avalúos	349
9.9	Certificados de libertad de gravámenes	350
9.10	Contratos de aportación y convenio de preferencia	351
9.11	Ejemplo numérico de los costos y gastos del Administrador, y Distribuciones	352

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.



1 INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Glosario de términos y definiciones

Los términos en mayúsculas usados en el presente Prospecto que se incluyen a continuación, tendrán el siguiente significado, los cuales serán aplicables tanto a las formas singular y plural como a las variaciones gramaticales de dichos términos:

"ABR"	Significa, Area Bruta Rentable (<i>gross leasable area</i>).
"Activos Iniciales" o "Portafolio Inicial"	Significa el portafolio de Activos Inmobiliarios que se describe en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso.
"Activos Inmobiliarios" o "Activos"	Significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, bienes inmuebles, los cuales incluirán: (a) bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en terrenos, así como construcciones y edificios que se encuentren edificadas en los mismos; (b) los bienes inmuebles por destino, que formen parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (c) todos aquellos bienes que aunque no tengan una incorporación física al edificio correspondiente, adquieran la condición de "inmuebles" al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resulten indispensables para su funcionamiento, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho.
"Administrador"	Significa Park Life Administración, S.C., en carácter de administrador del Fideicomiso conforme al Contrato de Administración, o quien lo sustituya en sus funciones.
"Afiliada"	Significa, respecto de una Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, Controle, sea Controlada por o esté bajo el Control común, de dicha Persona.
"Aportación Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 2.1</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Asamblea de Tenedores" o "Asamblea"	Significa una asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en la <u>Cláusula 4.1</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Asamblea Inicial"	Significa la asamblea de Tenedores que se celebrará conforme a lo establecido en la <u>Cláusula 4.7</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Auditor Externo"	Significa (i) Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), como el despacho encargado de prestar servicios de auditoría de los estados financieros del Fideicomiso, o (ii) cualquiera de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (KPMG), PricewaterhouseCoopers, S.C. (PWC) o Mancera, S.C. (Ernst & Young) en la medida en que sea contratado por el Fiduciario, con las aprobaciones previas e instrucciones que sean requeridas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en

sustitución de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte).

"Autoridad Gubernamental"

Significa cualquier autoridad, entidad gubernamental o poder, sea judicial, legislativo o ejecutivo, como quiera que el mismo actúe y a través de cualquier entidad u órgano, cualquier tribunal, dependencia, comisión, entidad, secretaría, consejo, buró u otra autoridad similar, nacional, estatal, territorial, municipal, delegacional u otra subdivisión en México (incluyendo a todos los funcionarios y representantes de las mismas).

"Avalúo Anual"

Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Aviso de Adquisición Adicional"

Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.3(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

"Aviso de Adquisición Inicial"

Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.3(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

"Aviso de Ejercicio de Adquisición"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.3(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

"Aviso de Ejercicio de Suscripción"

Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.3(c)(i) del Contrato de Fideicomiso.

"Aviso de Suscripción Adicional"

Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.3(c)(i) del Contrato de Fideicomiso.

"Aviso de Suscripción Inicial"

Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.3(c)(i) del Contrato de Fideicomiso.

"BMV"

Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Bolsa de Valores" o "Bolsa"

Significa la bolsa de valores en la que se encuentren listados los CBFIs y que (i) inicialmente será la BMV, o (ii) la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., en caso que se decida hacer el cambio de listado de los CBFIs a dicha institución.

"CBFIs Adicionales"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

"CBFIs Iniciales"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

"CBFIs" o "Certificados" o "Certificados Bursátiles"

Significan los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos en términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los CBFIs Iniciales y los CBFIs Adicionales.

"Circular 1/2005"

Significa la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México que prevé

las "Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas; Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de Fideicomiso", según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.

"Circular de Auditores Externos"

Significa las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas han sido y/o sean modificadas de tiempo en tiempo.

"CNA"

Significa la Comisión Nacional Antimonopolio.

"CNBV" o "Comisión"

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Comité de Auditoría"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Comité de Prácticas Societarias" o "CPS"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

"Comité Técnico"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Comités"

Significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y, en su caso, cualquier otro comité que se cree en términos del Contrato de Fideicomiso.

"Competidor"

Significa cualquier Persona que, directa o indirectamente, por cualquier medio y a través de cualquier entidad, vehículo o contrato, de manera preponderante o esporádica, realice actividades que califiquen dentro de los Lineamientos de Inversión, y que represente el 5% (cinco por ciento) o más de los ingresos brutos a nivel consolidado de dicha Persona, en el entendido que el Comité Técnico podrá, caso por caso, aprobar excepciones al concepto de Competidor, mediante resoluciones tomadas en los términos del Contrato de Fideicomiso; y, en el entendido, además, que los Tenedores de CBFIs Iniciales no serán considerados como Competidores para efectos del Contrato de Fideicomiso.

"Conducta Inhabilitadora"

Significa (i) respecto de cualquier Persona distinta de un miembro de cualquiera de los Comités, fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable de o por dicha Persona, y (ii) respecto de cualquier miembro de cualquiera de los Comités, actuando en dicho carácter, fraude, dolo, mala fe o negligencia.

"Contador"

Significa el Administrador o cualquier contador público independiente

de reconocido prestigio en México contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, para cumplir con las obligaciones fiscales y llevar la contabilidad del Fideicomiso.

"Contrato de Administración"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Contrato", "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del Contrato de Fideicomiso.

"Control", "Controlar" y "Controlado"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

"Contratos de Aportación"

Significan los 4 (cuatro) contratos de aportación de fecha 06 de febrero de 2026, suscritos por y entre Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V., Némesis Capital, S.A. de C.V. y Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/1017, como aportantes y el Fideicomiso, por virtud del cual, el Portafolio Inicial pasará a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Como contraprestación por las aportaciones del Portafolio Inicial, los aportantes recibirán del Fideicomiso CBFIs, conforme a los términos y condiciones que se establecen en el mismo y según se describe más adelante en el presente Prospecto.

"Convenio de Preferencia"

Significa el convenio de preferencia celebrado entre el Fideicomiso y Capital Fund XLII, S.A. de C.V., con la comparecencia de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como representante común y Park Life Administración, S.C., como administrador, de fecha 5 de marzo de 2026, que tiene por objeto otorgar al Fideicomiso un derecho de preferencia para la adquisición de Activos Inmobiliarios que sean propiedad del Fideicomitente o sus Afiliadas y que cumplan con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso, estableciéndose en dicho instrumento, el procedimiento, términos y condiciones para la presentación, evaluación y, en su caso, adquisición de dichas oportunidades de inversión.

"CRS"

Significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios sobre el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países del G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifique de tiempo en tiempo, así como cualquier regulación subsecuente que sea

substantialmente comparable y cualquier legislación similar ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier legislación intergubernamental, acuerdos o regulaciones que se emitan como resultado de cualquiera de las anteriores incluyendo sus modificaciones subsecuentes.

"CUE" o "Circular Única de Emisoras"

Significa las "Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido y/o sean modificadas de tiempo en tiempo.

"Cuenta Adicional"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Cuenta de Distribución"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso.

"Cuenta Principal"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Cuentas del Fideicomiso"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Daños"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Demandas"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Derecho de Adquisición Adicional"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.3(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

"Derecho de Adquisición Inicial"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.3(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

"Derecho de Suscripción Adicional"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.3(c)(i) del Contrato de Fideicomiso.

"Derecho de Suscripción Inicial"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.3(c)(i) del Contrato de Fideicomiso.

"Derechos de Adquisición Preferente"

Significa el derecho del que podrían gozar los Tenedores para adquirir los CBFIs que el Fideicomiso mantenga en su tesorería, conforme a lo que al efecto determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Derechos de Preferencia”

Significa, conjuntamente, el Derecho de Adquisición Preferente y el Derecho de Suscripción Preferente, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.3 (c) del Contrato de Fideicomiso y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso.

“Derechos de Suscripción Preferente”

Significa el derecho del que podrían gozar los Tenedores para suscribir y pagar los CBFIs Adicionales que se emitan con motivo de Emisiones Adicionales conforme a lo que al efecto determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Deuda” o “Endeudamiento”

Significa, respecto de cualquier Persona y en cualquier momento, sin duplicar: (i) las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo; (ii) las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, certificados bursátiles, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación y de la ley y jurisdicción a la que se encuentren sujetos; (iii) las obligaciones de reembolso y demás obligaciones (exigibles o contingentes) relativas a cartas de crédito, aceptaciones bancarias y fianzas; (iv) los adeudos creados por o derivados de cualquier venta condicional o con reserva de dominio, relacionados con bienes adquiridos por dicha Persona (aun cuando los derechos y recursos del vendedor o acreedor conforme a dicho contrato, en caso de incumplimiento, se limiten a la recuperación o venta de dichos bienes); (v) las obligaciones derivadas de arrendamientos financieros y arrendamientos que deban capitalizarse de conformidad con las IFRS; (vi) las obligaciones de dicha Persona conforme a cualquier operación financiera derivada, incluyendo contratos de cobertura (*swaps*) de tipo de cambio, de divisas, de tasas de interés u otro contrato o convenio similar diseñado para cubrir potenciales riesgos de dicha Persona derivados de las fluctuaciones en el valor de divisas o en tasas de interés, en cada caso, ya sean contingentes o que hayan vencido; (vii) cualesquier obligaciones de dicha Persona para redimir, amortizar o reembolsar valores representativos de capital o instrumentos equivalentes; (viii) la deuda de terceros garantizada por dicha Persona mediante fianza, aval, asunción de obligación solidaria o cualesquiera otra garantía real o personal; (ix) las obligaciones y adeudos mencionados en los incisos (i) a (viii) anteriores, a cargo de terceros en la medida que estén garantizados con algún gravamen real o garantía sobre cualquiera de los bienes y/o derechos propiedad de dicha Persona, aun cuando dicha Persona no haya asumido o no se haya hecho responsable por el pago de dichos adeudos, en ambos casos, (1) sea que la garantía personal o real tenga origen convencional o por disposición de Ley Aplicable, y (2) el monto de la Deuda de la Persona será equivalente al monto garantizado por dicha Persona y/o al valor asignado a los bienes y/o derechos otorgados en garantía, y (x) cualesquiera otros pasivos financieros o contingencias que se reflejen (o deban reflejarse) como

pasivos en el balance de la Persona, independientemente de su denominación, conforme a IFRS. Lo anterior, en el entendido que, tratándose del Contrato de Fideicomiso, el término “Deuda” o “Endeudamiento” no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas en términos de contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes en la fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

“Día Hábil”

Significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en el que las instituciones de crédito en México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publique la CNBV.

“Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA”

Significan los artículos 187 y 188 de la LISR, las reglas aplicables a FIBRAS contenidas en la RMF (que, a la fecha, incluyen las reglas contenidas bajo la Sección 3.21.2 de la RMF para 2025), cualquier otra regla o disposición que resulte aplicable a las FIBRAS o a las partes de ese tipo de fideicomisos expedida por el SAT, en la actualidad o en el futuro, o cualesquier otras disposiciones que sustituyan a las disposiciones anteriores en cualquier momento o según dichas disposiciones sean modificadas, suplementadas o adicionadas, de tiempo en tiempo.

“Distribución”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos de la Operación”

Significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Título y a todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con los mismos, según los mismos sean modificados, parcial o totalmente adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

“Dólares”

Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Ejercicio Fiscal”

Significa el periodo que transcurra entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, excepto cuando deba considerarse un periodo distinto conforme a la Ley Aplicable.

“Emisión Adicional”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Emisión Inicial”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Emisión”

Significa cualquier emisión de CBFIs que lleve a cabo el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo los CBFIs

correspondientes a la Emisión Inicial y los CBFIs correspondientes a Emisiones Adicionales, en el entendido que, si así se determina, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, una o más Emisiones podrán incluir la oferta y colocación de CBFIs en el extranjero.

"Entidades Aportantes"

Significa, cada una de las Personas que lleve a cabo la aportación de los Activos Iniciales a la Emisora en términos de cada una de las Operaciones de Formación.

"Equipo de Administración"

Significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, el administrador del Administrador, los directivos relevantes y demás funcionarios que mantengan las posiciones de Director General, Director de Operaciones, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico en el Administrador o equivalentes.

"FATCA"

Significa las secciones 1471 a 1473 del *Internal Revenue Code* de los Estados Unidos de América, según sea modificado o reformado de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que no provenga de los Estados Unidos de América), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la SHCP y el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA, y el Anexo 25 de la RMF).

"FIBRA"

Significa los fideicomisos dedicados de manera primordial a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, celebrados en términos de los artículos 187 y 188 de la LISR y la sección 3.21.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 y de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia del Régimen FIBRA.

"Fideicomitente"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del Prospecto.

"Fiduciario"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del Contrato de Fideicomiso, o quién lo sustituya en sus funciones.

"Fines del Fideicomiso"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto.

“Fondo de Recompra”

Significa el fondo a ser constituido, en su caso, por el Fiduciario hasta por el monto máximo de recursos que autorice la Asamblea de Tenedores, para que, con cargo a dicho fondo, el Fiduciario lleve a cabo la adquisición de CBFIs en circulación, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la RMF y la demás Regulación que le sea aplicable a las recompras de valores.

“Gastos de Emisión”

Significa, todos y cada uno de los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de, o que se incurran en relación con, una Emisión, que incluirán, sin limitación, (i) los pagos iniciales que deban hacerse al Fiduciario y al Representante Común por la aceptación de sus respectivos cargos, en su caso, así como los honorarios iniciales o correspondientes a su primer anualidad, (ii) el pago de derechos y cuotas por el estudio y trámite, inscripción, listado y cualesquiera otros conceptos que deban pagarse con motivo de la inscripción y/o listado de los CBFIs en el RNV y la Bolsa de Valores, (iii) los pagos a Indeval en relación con el depósito del Título, (iv) (1) las contraprestaciones, honorarios, gastos y costos del Fideicomitente (y sus Afiliadas) derivados de la estructuración e implementación de la Emisión (incluyendo (a) en su caso, de la o las Inversiones que se realicen en el contexto de una Emisión, y (b) la adquisición del Portafolio Inicial en el contexto de la Emisión Inicial), y (2) los honorarios, gastos y costos que deriven de los servicios que preste el Auditor Externo, el Valuador Independiente, los asesores fiscales y legales del Fideicomitente (y sus Afiliadas), los fedatarios públicos y cualesquiera otros asesores involucrados en la Emisión de que se trate; (v) las comisiones y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores en términos del contrato de colocación relacionado con dicha Emisión (incluyendo los honorarios de los asesores legales de los Intermediarios Colocadores); (vi) los gastos y costos incurridos por el Fideicomitente (y sus Afiliadas) en relación con una Emisión, incluyendo gastos de viaje y costos de impresión; (vii) gastos relacionados con los esfuerzos de venta que se realicen en relación con la oferta de los CBFIs de dicha Emisión, (viii) los honorarios, derechos, impuestos y gastos relacionados con la inscripción del Contrato de Fideicomiso, la adquisición del Portafolio Inicial y/o la realización de cualquier Inversión, en su caso, en el Registro Público que corresponda, y (ix) cualquier IVA pagadero en relación con los conceptos anteriores.

“Gastos de Inversión”

Significa, sin duplicación y en la medida en que dichos montos no sean pagados por el Fideicomiso o un tercero y en cualquier caso según sean determinados sobre una base *pro rata* conforme a la participación del Fideicomiso en el Activo Inmobiliario respectivo, respecto de cualquier Inversión o desinversión, o Inversión o desinversión potencial, las contraprestaciones, honorarios, comisiones, gastos, costos, primas, regalías, Daños, indemnizaciones, derechos e impuestos incurridos o pagaderos por, que deriven de, dicha Inversión o desinversión, y que incluirán, sin limitación, aquellos relacionados con (i) la evaluación, análisis,



revisión y auditorías en relación con cualquier Inversión o potencial Inversión y/o la desinversión o enajenación o potencial desinversión o enajenación, total o parcial, de cualquier Inversión (sea que la misma se consume o no), incluyendo, sin limitación el costo de cualquier reporte o estudio de industria relacionada con cualquier Inversión o potencial Inversión; (ii) la realización de cualquier Inversión, adquisición o potencial adquisición y la enajenación o potencial enajenación, total o parcial, de cualquier Inversión; (iii) la prestación de los Servicios de Administración de Propiedades y los Gastos de Propiedades relacionados; (iv) el mantenimiento de cualquier Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión; (v) los montos que deban pagarse en concepto de principal, intereses, comisiones, derivados de, o relacionados con, cualesquier Deuda contratada o garantizada por el Fideicomiso o los Activos Inmobiliarios respecto de los cuales se hubiere realizado una Inversión, incluyendo, pero no limitado a la estructuración, coordinación y compromiso de dicha Deuda, coberturas, garantías (reales o personales, incluyendo las otorgadas por terceros), fianzas, avales o seguros que deban contratarse en relación con la misma, y su refinanciamiento; (vi) la contratación y mantenimiento de seguros en relación con cualquier Inversión; (vii) Daños e indemnizaciones que deban ser pagadas a terceros en relación con, o derivado de, cualquier Inversión o Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiera realizado una Inversión; (viii) fianzas, seguros, cauciones, Daños, indemnizaciones y conceptos similares, equivalentes o análogos que deban otorgarse o pagarse con motivo de cualquier litigio, procedimiento, reclamación, auditorías, notificaciones, estudios, valuaciones, negociaciones y/o revisiones de cualquier naturaleza (incluyendo, sin limitación, de naturaleza fiscal, ambiental, de ingeniería, construcción o administrativa) en relación con, cualquier Inversión o Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, sea que dichos conceptos sean pagados o adeudados por cualquier Activo Inmobiliario; (ix) cualesquier impuestos (incluyendo, el ISR, IVA, ISAI, predial e impuestos similares, equivalentes y análogos), derechos, contribuciones y/o cualesquiera otro pago que deba hacerse a Autoridades Gubernamentales conforme a la Ley Aplicable o determinados en contra de, en relación con o derivado de, cualquier Inversión o Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión; (x) la obtención de autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental o tercero (incluyendo, sin limitación, las que sean necesarias para llevar a cabo cualquier Inversión, desinversión o enajenación de cualquier Inversión o Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión); (xi) la realización de cualquier avalúo de cualquier Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión; (xii) la auditoría de los estados financieros, contabilidad y auditorías de cualquier Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión; (xiii) servicios bancarios, de intermediación, financieros, custodia, administrativos, de registro, de auditoría y contabilidad de los Activos Inmobiliarios; (xiv) la



adquisición y contratación de software, plataformas electrónicas, sistemas, y tecnología de la información, en general, en relación con la operación, mantenimiento, administración, contabilidad y/o auditoría de los Activos Inmobiliarios en los que se hubiere realizado una Inversión; (xv) la formalización de cualquier acto o documento ante fedatario público que deba realizar en relación con cualquier Inversión o Activo Inmobiliario en el que se hubiere realizado una Inversión, incluyendo la modificación de cualquier convenio o contrato y el otorgamiento de poderes; (xvi) servicios, asesoría y consultoría, incluyendo, legal, financiera, contable, fiscal, ambiental, inmobiliaria, de ingeniería, construcción y desarrollo, de administración de propiedades, de arrendamiento y venta de propiedades, corretaje, servicios de contabilidad y/o de cualquier otra naturaleza que derive de la contratación de todo tipo de asesores, consultores, comisionistas, contratistas, sub-contratistas o agentes, incurridos o pagaderos por la Inversión o el Activo Inmobiliario, en relación con cualquiera de los conceptos señalados en los incisos (i) a (xv) anteriores y con cualquier otro concepto; y (xvii) cualquier IVA pagadero en relación con los conceptos (i) a (xvi) anteriores.

“Gastos de Propiedades”

Significa, sin duplicación, las contraprestaciones, honorarios, comisiones, gastos, costos, primas, regalías, Daños, indemnizaciones, derechos e impuestos incurridos o pagaderos por, que deriven de, o en relación con, la prestación de Servicios de Administración de Propiedades y cualquier IVA pagadero en relación con los mismos.

“Gastos del Administrador”

Significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo (incluyendo, sin limitación, aquellos relacionados con la compensación de los consejeros, directivos relevantes, funcionarios y empleados del Administrador, la renta de sus oficinas corporativas, servicios (luz, internet, teléfono, etc.) y otros gastos en los que incurra en la operación y mantenimiento de sus oficinas y la administración de sus asuntos corporativos), con base en el Presupuesto Anual a ser preparado por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico. En el entendido de que el Fiduciario únicamente realizará la entrega al Administrador del Presupuesto Anual previamente aprobado, por lo que el Fiduciario realizará pagos particulares.

“Gastos del Fideicomiso”

Significa, sin duplicación y en la medida en que dichos montos no sean pagados por un tercero y en cualquier caso según sean determinados sobre una base *pro rata* conforme a la participación del Fideicomiso en el Activo Inmobiliario respectivo, las contraprestaciones, honorarios, comisiones, gastos, costos, primas, regalías, Daños, indemnizaciones, derechos e impuestos incurridos o pagaderos por, o que deriven de, de las actividades y administración del Fideicomiso, las Inversiones y/o el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, y



excluyendo los Gastos de Emisión, según dichos montos sean determinados por el Administrador y notificados al Fiduciario y que incluirán, sin limitación, aquellos relacionados con (i) la auditoría de los estados financieros, contabilidad y auditorías del Fideicomiso (incluyendo contraprestaciones y honorarios pagaderos al Auditor Externo y al Contador); (ii) los Gastos del Administrador; (iii) los Gastos de Inversión; (iv) los montos que deban pagarse en concepto de principal, intereses, comisiones, derivados de, o relacionados con, cualesquier Deuda contratada o garantizada por el Fideicomiso, incluyendo, pero no limitado a la estructuración, coordinación y compromiso de dicha Deuda, coberturas, garantías (reales o personales, incluyendo las otorgadas por terceros), fianzas, avales o seguros que deban contratarse en relación con la misma, y su refinanciamiento; (v) la contratación y mantenimiento de seguros para la protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas; (vi) Daños e indemnizaciones que deban ser pagadas a terceros en relación con, o derivado del Fideicomiso, cualquier Inversión, cualquier Emisión, así como de la oferta, suscripción y pago de los CBFIs y el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información periódica por parte del Fideicomiso en términos de la Ley Aplicable; (vii) fianzas, seguros, cauciones, Daños, indemnizaciones y conceptos similares, equivalentes o análogos que deban otorgarse o pagarse con motivo de cualquier litigio, procedimiento, reclamación, auditorías, notificaciones, estudios, valuaciones, negociaciones y/o revisiones de cualquier naturaleza en relación con o derivado del Fideicomiso; (viii) cualesquier impuestos (incluyendo, el ISR, IVA, ISAI, predial e impuestos similares, equivalentes y análogos), derechos, contribuciones y/o cualesquiera otro pago que deba hacerse a Autoridades Gubernamentales conforme a la Ley Aplicable o determinados en contra de, en relación con o derivado del Fideicomiso; (ix) (1) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, y (2) los gastos incurridos por el Fiduciario o el Representante Común conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (x) la obtención de autorizaciones para llevar a cabo cualquier Emisión, colocación, oferta, inscripción y listado de CBFIs, la actualización y/o mantenimiento de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el listado de los CBFIs en la Bolsa, así como el depósito de los Títulos en, y servicios prestados por, el Indeval; (xi) las contraprestaciones y remuneraciones que deban pagarse a los miembros y al Secretario de cualquiera de los Comités conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (xii) los gastos y costos en los que se incurran por, o que deriven de, la celebración de Asambleas de Tenedores o las sesiones de cualquiera de los Comités (incluyendo los gastos en que, en su caso, incurran los miembros de los Comités por la asistencia a las sesiones); (xiii) la realización de cualquier avalúo del Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo contraprestaciones y honorarios pagaderos al Valuador Independiente); (xiv) la defensa del Patrimonio del Fideicomiso; (xv) la venta del Patrimonio del Fideicomiso, la extinción y/o liquidación del Fideicomiso; (xvi) servicios bancarios, de intermediación,

financieros, custodia, cobertura, comisiones, administrativos, de registro, de auditoría y contabilidad del Fideicomiso (incluyendo todos aquellos gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas); (xvii) la adquisición y contratación de software, plataformas electrónicas, sistemas, y tecnología de la información, en general, en relación con la operación, mantenimiento, administración, contabilidad y/o auditoría del Fideicomiso; (xviii) la formalización de cualquier acto o documento ante fedatario público que deba realizar el Fideicomiso o el Administrador, incluyendo la modificación del Contrato de Fideicomiso, cualquier otro Documento de la Operación, cualquier convenio o contrato del que sea parte el Fideicomiso o el Administrador, los estatutos sociales y demás actos corporativos relacionados con el Administrador y el otorgamiento de poderes por el Fideicomiso o el Administrador; (xix) servicios, asesoría y consultoría, incluyendo, legal, financiera, contable, fiscal, ambiental, inmobiliaria, de ingeniería, construcción y desarrollo, de administración de propiedades, de arrendamiento y venta de propiedades, corretaje, servicios de contabilidad y/o de cualquier otra naturaleza que derive de la contratación de todo tipo de asesores, consultores, comisionistas, contratistas, sub-contratistas o agentes, incurridos o pagaderos por el Fideicomiso en relación con cualquiera de los conceptos señalados en los incisos (i) a (xviii) anteriores y con cualquier otro concepto; y (xx) cualquier IVA pagadero en relación con los conceptos (i) a (xix) anteriores.

"GLA"

Significa, por sus siglas en inglés, área total para arrendar (*gross leasable area*).

"IFRS" o "NIIF"

Significan las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*) según las mismas sean modificadas, adicionadas, sustituidas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.

"Indeval"

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

"Ingresos"

Significa los ingresos obtenidos, de manera primordial, por el otorgamiento del uso o goce, arrendamiento u ocupación de Activos Inmobiliarios o cualquier otro concepto permitido por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

"INPC"

Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en el Diario Oficial de la Federación, o cualquier otro índice que sustituya al Índice Nacional de Precios al Consumidor, según sea publicado por la Autoridad Gubernamental competente para esos efectos.

"Intermediarios Colocadores"	Significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y/o cualquier otro intermediario colocador que el Administrador designe de tiempo en tiempo como intermediario colocador para cualquier Emisión.
"Inversión"	Significa cualquier inversión realizada por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios.
"Inversiones Permitidas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 11.5</u> del Contrato de Fideicomiso.
"ISAI"	Significa cualquier impuesto que grave la adquisición de bienes inmuebles, con independencia de la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a la Ley Aplicable (en particular, conforme a Regulación fiscal vigente en las entidades federativas, municipios y/o alcaldías de México).
"ISR"	Significa el Impuesto Sobre la Renta y/o cualquiera otro impuesto que lo sustituya y/o complemento de tiempo en tiempo.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado y/o cualquiera otro impuesto que lo sustituya y/o complemento de tiempo en tiempo.
"Ley Aplicable", "Legislación Aplicable" o "Regulación"	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier otro Documento de la Operación, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, resoluciones, mandatos judiciales, avisos, criterios, lineamientos o convenios emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.
"LIC"	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.
"Lineamientos de Apalancamiento"	Significa las políticas de contratación de deuda o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación de estos que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso, según los mismos sean aprobados por la Asamblea Inicial y, como las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo con la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
"Lineamientos de Inversión"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 9.1</u> del Contrato de Fideicomiso.

"Liquidador"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 15.3(a)</u> del Contrato de Fideicomiso.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.
"LIVA"	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Miembro Independiente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 5.1(a)</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Miembros Iniciales"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 5.1(b)</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Miembros Iniciales Previo a la Oferta"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 5.1(b)</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Oferta Pública" u "Oferta"	Significa la presente oferta pública primaria de Certificados Bursátiles.
"Operación con Personas Relacionadas"	Significa cualquier operación a celebrarse por el Fideicomiso, (i) con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente o el Administrador, o (ii) que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la LMV o en la CUE.
"Operaciones de Formación"	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección "3. Fideicomiso – 3.1. Historia y desarrollo del Fideicomiso – Operaciones de Formación" del presente Prospecto.
"Park Life Properties"	Significa la referencia comercial al vehículo que se constituye en términos del Fideicomiso.
"Partes"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 2.3</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Patrimonio del Fideicomiso"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 2.5</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Periodo de Adquisición Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 3.3(c)(ii)(2)</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Periodo de Suscripción Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 3.3(c)(i)(3)</u> del Contrato de Fideicomiso.



"Persona Cubierta"

Significa cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro de cualquiera de los Comités, el Fideicomitente, el Administrador, cada uno de los socios o accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo Personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, delegados fiduciarios, apoderados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Fideicomitente, del Administrador, del Fiduciario y de cada una de sus respectivas Afiliadas.

"Persona"

Significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.

"Personas Relacionadas"

Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo 2 de la LMV respecto del Fideicomitente, Administrador, Fideicomiso o cualquier otro vehículo equivalente sobre el cual el fideicomiso realice inversiones.

"Pesos" o "\$"

Significa la moneda de curso legal en México.

"Política de Distribución"

Significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada por la Asamblea de Tenedores en cualquier momento, la cual deberá cumplir en todo momento con lo establecido por la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, la fracción (VI) del Artículo 187 de la LISR y la sección 3.21.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente y demás disposiciones aplicables de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

"Política de Inversión"

Significa la política de inversión en desarrollo de inmuebles del Fideicomiso, la cual incluirá los lineamientos sociales, ambientales y de gobierno corporativo que deberá buscarse se observen en cada Inversión, según sea aprobada por el Comité Técnico en la Sesión Inicial y ratificada o modificada, de tiempo en tiempo, por el Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"Presidente"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1(j)(iv) del Contrato de Fideicomiso.

"Prestador de Servicios"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

"Presupuesto Anual"

Significa el presupuesto anual del Fideicomiso que el Administrador elaborará para aprobación del Comité Técnico (y que incluirá, entre otros conceptos, el presupuesto anual de Gastos del Administrador), a efecto de que el Fiduciario le entregue al Administrador las cantidades que sean necesarias para que el Administrador esté en posibilidad de prestar los servicios y llevar a cabo las actividades que

le corresponden conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo para realizar el pago de los Gastos del Administrador.

"Procedimiento"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 13.2</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Proveedor de Precios"	Significa la entidad que sea designada como el proveedor de precios.
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
"Registro Público"	Significa (i) el Registro Público de la Propiedad de la entidad federativa o municipio en México donde se ubiquen los bienes inmuebles o del domicilio social de la Persona moral de que se trate, (ii) el Registro Público de Comercio, (iii) el RUG, y/o (iv) cualesquier otro registro público o Autoridad Gubernamental ante la cual se deba inscribir cualquier transmisión o garantía.
"Reglamento Interior"	Significa el reglamento interior de la Bolsa de Valores, según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo.
"Reporte Anual"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 14.2(d)</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Representante Común"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del Contrato de Fideicomiso, o sus cesionarios, causahabientes o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y la Regulación.
"RLIVA"	Significa el Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"RMF"	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
"RUG"	Significa la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.
"SAT"	Significa el Servicio de Administración Tributaria.
"Secretario"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 5.1(j)(iv)</u> del Contrato de Fideicomiso.
"Segundo Periodo de Adquisición"	Tiene el significado que se le atribuye en la <u>Cláusula 3.3(c)(ii)(4)</u> del Contrato de Fideicomiso.

"Segundo Periodo de Suscripción"

Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.3(c)(i)(5) del Contrato de Fideicomiso.

"Servicios de Administración de Propiedades"

Significa cualquier servicio derivado de, o que se relacione con, la administración, gestión, desarrollo y operación de los Activos Inmobiliarios en los que se hubiere realizado, o se realice en el futuro, una Inversión y que incluirán, sin limitación, servicios de, o relacionados con, la comercialización, operación, diseño, arquitectura, ingenierías, administración de arrendamientos, ventas y corretaje, servicios de contabilidad, mantenimiento, seguridad, aseo, gestión, cumplimiento regulatorio (incluyendo ambiental y todo tipo de permisos y licencias) y relación con Autoridades Gubernamentales, desarrollo, construcción, arquitectura, obra y/o conceptos y servicios similares, equivalentes o análogos a los anteriores que deban prestarse en, o respecto de, cualquier Activo Inmobiliario en los que se hubiere realizado, o se realice en el futuro, una Inversión.

"Sesión Inicial"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1(j)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

"SHCP"

Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

"Sistema de Divulgación"

Significa el sistema electrónico de envío y difusión de información al público que mantenga la Bolsa en la que se encuentren listados los CBFIs, y que será el "DIV" en el caso de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., el "Emisnet" en el caso de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o cualesquiera otro sistema o plataforma que de tiempo en tiempo se implemente por cualquiera de las Bolsas para el envío y difusión de información por parte de las emisoras de valores.

"Skyway Equities"

Significa el grupo al que pertenece Capital Fund XLII, S.A. de C.V

"Solicitud"

Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 3.10 (c) del Contrato de Fideicomiso

"Tenedores"

Significa cualquier Persona que tenga la titularidad de uno o más CBFIs.

"Tenencia Relevante"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.4(c) del Contrato de Fideicomiso.

"Título"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.7 del Contrato de Fideicomiso.

"Transacción"

Significa la consumación de la operación de concentración objeto del Contrato de Aportación celebrado por Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso

identificado con el número F/1017, quien a su vez es la entidad aportante, de las "Unidades High Park Querétaro" al precio de adquisición de las Unidades High Park Querétaro.

"T-MEC"

Significa el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá.

"Unidades High Park Querétaro"

Significa la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios Mixta denominada "HIGH PARK QUERÉTARO", ubicada en la Calle Manuel Gómez Morín No. 3960, Fraccionamiento "Centro Sur", sobre el predio identificado como la Fracción 1 de la Manzana CS-09, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro que cuenta con 198 (ciento noventa y ocho) departamentos.

"Valuador Independiente"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

1.2 Resumen ejecutivo

El propósito del presente resumen ejecutivo es reducir la información contenida en el Prospecto a su expresión más simple, de modo que el lector pueda comprender, de manera sencilla, en qué consiste nuestro negocio, el Fideicomiso, así como los Certificados Bursátiles. La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de las demás secciones que conforman este Prospecto. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista para tomar cualquier decisión de inversión.

Para tomar cualquier decisión de inversión (incluyendo para adquirir los CBFIs), el presente Prospecto debe leerse en su totalidad, incluyendo los Factores de Riesgo (ver Sección 1.3 "Factores de Riesgo", del presente Prospecto). Las referencias en el presente Prospecto al "Fideicomiso", "nosotros", "nuestro/a", y "a nosotros" se refieren al Contrato de Fideicomiso o al Administrador, según el contexto lo requiera. Las referencias en el presente Prospecto al "Fiduciario" se refieren a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario bajo el Fideicomiso. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Prospecto, ver la Sección 1.1 "Información General –Glosario de Términos y Definiciones", del presente Prospecto.

Personas con Participación Relevante

Participante	Nombre	Papel a desempeñar en la transacción
	Capital Fund XLII, S.A. de C.V.	Fideicomitente Y Fideicomisario en Segundo Lugar
	Park Life Administración, S.C.	Administrador
	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	Intermediario Colocador
	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador
	Galicia Abogados, S.C.	Asesor Legal
	Greenberg Traurig, S.C.	Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores



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

Fiduciario



Construyendo un mejor
entorno de negocios

Mancera, S.C. (EY México)

Asesor Fiscal



Galaz, Yamazaki, Ruiz
Urquiza, S.C. (Deloitte)

Audidores Externos



Banco Multiva, S.A.,
Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero
Multiva

Representante Común



Coldwell Banker Commercial

Valuador Independiente

Descripción del Negocio

Naturaleza legal y clasificación de la Emisora

Park Life Properties se constituye como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) pionero, un vehículo de inversión especializado exclusivamente en el dinámico y creciente sector de alquiler residencial en México. Su operación, rigurosamente regulada por la CNBV y el SAT, se fundamenta en un esquema fiscalmente especializado con un resultado eficiente diseñado para canalizar la inversión hacia un portafolio diversificado y gestionado profesionalmente de activos residenciales generadores de ingresos. La estructura legal, basada en los Artículos 187 y 188 de la LISR, impone la obligación de distribuir al menos el 95% del resultado fiscal anual, lo que asegura un flujo de dividendos predecible y altamente atractivo para los inversionistas. Como FIBRA, goza de una exención ("transparencia fiscal") del ISR a nivel corporativo, un beneficio crucial condicionado al cumplimiento de requisitos clave, como destinar un mínimo del 70% de sus activos al arrendamiento de bienes inmuebles en territorio mexicano.

El gobierno corporativo de la Emisora adopta las mejores prácticas internacionales para garantizar la máxima transparencia y protección al inversionista. Un Comité Técnico, compuesto por un selecto grupo de expertos de la industria, representantes de inversionistas institucionales y consejeros independientes, supervisa la gestión, asegurando responsabilidad fiduciaria y una dirección estratégica de alto nivel. Al estar listada en la BMV, la Emisora no solo ofrece una liquidez superior a los tenedores de certificados, sino también una mayor transparencia y facilidad para la captación de capital. Su innovador modelo de negocio "adquirir/acabar-rentar-vender" permite no solo generar ingresos estables por alquiler, sino también capturar plusvalías significativas mediante la desinversión estratégica de activos, una diferencia fundamental frente a las FIBRAS tradicionales. La estructura fiduciaria, con el Fiduciario, añade una capa crítica de seguridad, profesionalismo y estricto cumplimiento normativo. Las eventuales desinversiones de activos o unidades individuales se realizarán de forma selectiva, gradual y disciplinada, y estarán sujetas a los plazos mínimos establecidos en la legislación aplicable, así como a la evaluación del Comité Técnico, considerando en todo momento la estabilidad del portafolio, la generación sostenible de flujos y el interés de largo plazo de los tenedores de certificados. En consecuencia, el Fideicomiso no tiene como objetivo una rotación acelerada de activos, sino la optimización integral del ciclo de vida de los inmuebles

Estructura Fiduciaria y Patrimonio Inicial

El Fideicomiso fue constituido formalmente el 31 de agosto de 2022, dotado de un patrimonio inicial significativo que sentó las bases sólidas para su ambiciosa estrategia de crecimiento. El Fiduciario, una institución financiera de reconocido prestigio y solidez en México, actúa como fiduciario, garantizando una gestión imparcial, transparente y profesional de los activos del Fideicomiso, en estricto apego a los fines del mismo. La estructura fundacional permite la emisión de CBFIs y contempla la posibilidad de realizar emisiones subsecuentes para facilitar la expansión del portafolio, otorgando una notable agilidad para capitalizar rápidamente las oportunidades de mercado. Para mayor información ver Sección 3.1 "Historia y desarrollo del Fideicomiso", del presente Prospecto.

Portafolio Inicial y Evolución de los mismos

El destino de los inmuebles que forman parte de los Activos Inmobiliarios del Portafolio Inicial que serán aportados al Fideicomiso es el arrendamiento. En consecuencia, la aportación de dichos inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso incluye todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa cualquier contrato de arrendamiento que se encuentre vigente a la fecha de aportación (los "Contratos de Arrendamiento").

Para efectos de continuidad operativa y de cobranza, se llevarán a cabo, en su caso, las notificaciones, reconocimientos y/o formalidades que resulten necesarias o convenientes para que los arrendatarios reconozcan al Fideicomiso (o a quien éste designe) como arrendador y realicen el pago de las contraprestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento vigentes.

Lo anterior se incorpora de conformidad con lo indicado en la confirmación de criterio del Régimen Fiscal de los CBFIs emitida por el SAT de fecha 23 de mayo de 2025.

QUERÉTARO

ABR: 15,855 m²

Querétaro

Unidades: 198



MASARYK

ABR: 1,553 m²
(993 m²
residenciales +
560 m² área no
residencial)
CDMX
Unidades: 24



ZETINA

ABR: 1,152 m²
CDMX
Unidades: 33



SANTA FE

ABR: 1,719 m²
CDMX
Unidades: 32



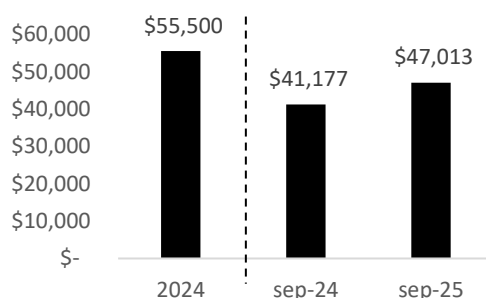
El desempeño histórico de los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial se describe en la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada incluida en la Sección 5 "Información Financiera del Fideicomiso" del presente Prospecto. Dicha información proforma se basa en información financiera histórica de los Activos Inmobiliarios y refleja ciertos ajustes relacionados con la Oferta y las Operaciones de Formación, por lo que se presenta bajo supuestos específicos y no debe considerarse representativa de resultados futuros.

Con base en dicha información proforma, los ingresos del Portafolio Inicial provienen principalmente de ingresos por arrendamiento. En particular, (i) por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, el total de ingresos ascendió a \$41,177 y el total de gastos operativos a \$19,748, resultando en una utilidad operativa de propiedades de \$21,429; (ii) por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, el total de ingresos ascendió a \$55,500 y el total de gastos operativos a \$28,414, resultando en una utilidad operativa de propiedades de \$27,086; y (iii) por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, el total de ingresos ascendió a \$47,013 y el total de gastos operativos a \$16,776, resultando en una utilidad operativa de propiedades de \$30,237 (cifras en miles de pesos).

La variación observada en el periodo intermedio más reciente (nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025), frente al mismo periodo del año anterior, es consistente con una combinación de factores operativos y comerciales, incluyendo, entre otros: (i) mejoras en la ejecución operativa y estandarización de procesos; (ii) fortalecimiento de la red de clientes y canales de comercialización; (iii) mayor posicionamiento y reconocimiento de los inmuebles en sus mercados; (iv) optimización de gastos operativos mediante control de consumos, mantenimiento preventivo y negociación con proveedores; y (v) actualización continua de la tecnología y sistemas utilizados para soportar la operación, administración y seguimiento interno del desempeño.

Lo anterior no implica garantía alguna de desempeño, ya que los resultados de operación futuros del Fideicomiso estarán sujetos a diversos factores y riesgos descritos en el presente Prospecto, incluyendo condiciones de mercado, competencia, variaciones en costos, cambios regulatorios y otros eventos fuera del control del Fideicomiso.

La siguiente gráfica muestra el desempeño histórico de los activos del Portafolio Inicial en términos de Ingresos (en miles) por lo que respecta a los ejercicios de 2024 y a septiembre 2025:



Fuente: Información interna de la Compañía

Se estima que el desempeño esperado de los Activos Inmobiliarios sea consistente con el desempeño que cada uno de ellos ha tenido en el pasado e incluso esperamos que sea mejor en el futuro, sin que se pueda garantizar lo anterior por distintas condiciones que se describen en el presente Prospecto.

Todos los activos del portafolio inicial se encuentran ubicados en la Ciudad de México y Querétaro.

l

Plan de negocios.

El objetivo del Fideicomiso es adquirir, mantener y explotar inmuebles destinados al arrendamiento, mediante un enfoque de administración activa orientado a preservar la calidad del producto, mantener su competitividad, y mejorar la eficiencia operativa y financiera del Portafolio Inicial. En ese sentido, el Fideicomiso buscará (i) asegurar la continuidad operativa y de cobranza desde la aportación de los inmuebles y la transferencia de los derechos de arrendador; (ii) integrar los activos a un esquema de administración homogéneo; (iii) implementar mejoras operativas y comerciales conforme a prioridades definidas por la administración; y (iv) evaluar, cuando resulte conveniente, inversiones adicionales y/o rotación de activos, sujeto a condiciones de mercado, aprobaciones internas y disponibilidad de recursos. Desinversiones. A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomiso no cuenta con un programa obligatorio o compromiso firme de desinversiones respecto del Portafolio Inicial; cualquier desinversión potencial sería evaluada caso por caso con base en condiciones de mercado, estrategia del Fideicomiso y aprobaciones internas aplicables.

A continuación, se incluye una breve descripción de cada uno de los activos que integran el Portafolio Inicial:

QUERÉTARO

El inmueble Querétaro está ubicado en la Calle Manuel Gómez Morín No. 3960, Fraccionamiento "Centro Sur", sobre el predio identificado como la Fracción 1 de la Manzana CS-09, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro. Este inmueble con 198 unidades forma parte de un proyecto de condominio residencial ubicado en una de las zonas con mayor crecimiento urbano en el estado de Querétaro. Su localización estratégica ofrece conectividad con las principales vialidades, así como cercanía con zonas comerciales, educativas y de servicios. El diseño del desarrollo contempla una distribución eficiente de las unidades, buscando atender las necesidades habitacionales de la zona y ofrecer un entorno funcional y atractivo para sus residentes.

La transmisión de la propiedad de High Park Querétaro al patrimonio del Fideicomiso estará sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva que se establece en el Contrato de Aportación de Querétaro, la cual consiste en la recepción de la autorización de la Transacción por parte de la CNA sin condición alguna para su ejecución ni imposición de medidas de desinversión o condicionamientos de conducta que afecten directa o indirectamente la estructura, objeto o alcance de la operación.

SUITES MASARYK

Suites Masaryk es un edificio principalmente de suites, en el cual existen 24 suites en renta que está ubicado en Polanco. Estratégicamente localizado en el corredor de negocios y turístico de la zona, sobre avenida Masaryk. Inició operaciones en el primer semestre de 2021 bajo un modelo de administración y operación diverso al actual. El contexto arquitectónico del edificio cuenta con infraestructura y movilidad urbana a distintas escalas, contemplando en su edificación una visión integral sustentable. El edificio contiene una arquitectura donde en el concepto de iluminación se aprovecha al máximo la luz natural.

ZETINA

Suites Zetina está ubicado en la colonia Hipódromo Condesa en la Ciudad de México. El edificio se encuentra ubicado a un lado del desarrollo de usos Mixtos Espacio Condesa y de la Universidad la Salle. El proyecto de 33 unidades generó espacios de convivencia en el complejo, además de respetar proporciones y mantener un estilo coherente en todos los aspectos arquitectónicos. La arquitectura concibe que para este edificio es necesario responder tanto a las necesidades de sus usuarios como a las necesidades de la ciudad, del medio ambiente, manteniendo al mismo tiempo eficiencia en espacios para generar mayor rendimiento

y una estancia placentera para los clientes.

SUITES SANTA FÉ

Suites Santa Fe, está ubicado sobre la Avenida Santa Fe, forma parte de un desarrollo de uso mixtos que cuenta con un centro comercial y vivienda en venta. Cuenta con 32 suites de diseño completamente equipadas y cuenta con diversas zonas comunes, cuentan con todos los servicios como atención personalizada, servicios de recepción, vigilancia 24 horas y conexión WIFI gratuita en todas las instalaciones.

Para una descripción a detalle de cada uno de los activos que integran el Portafolio Inicial, véase la Sección 3.3.1 “El Fideicomiso – Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso - Inmuebles propiedad del Fideicomiso” del presente Prospecto.

Evolución Regulatoria y Desarrollo Futuro del Marco

El marco regulatorio para las FIBRAS en México se encuentra en un proceso de evolución y refinamiento continuo, con el objetivo primordial de fortalecer la protección al inversionista y aumentar la flexibilidad operativa de estos vehículos. Las mejoras se centran en la optimización de los requisitos de divulgación de información, la adopción de estándares de gobernanza corporativa aún más estrictos y la ampliación de las estrategias de inversión permitidas. Estos desarrollos progresivos, impulsados por el diálogo entre reguladores y participantes del mercado, buscan posicionar a las FIBRAS mexicanas como vehículos de inversión altamente competitivos a nivel global, capaces de atraer capital tanto nacional como internacional.

Tesis de Inversión Estratégica y Visión de Negocio

La tesis de inversión de Park Life Properties se centra en capitalizar la profunda y estructural transformación del mercado de alquiler residencial en México, que evoluciona de un modelo históricamente fragmentado e informal hacia uno de gestión y propiedad institucional. La visión es consolidarse como la Emisora residencial líder e indiscutible del país, capturando las vastas oportunidades de creación de valor que surgen de esta transición y ofreciendo retornos superiores y consistentes ajustados al riesgo. El mercado mexicano, con una mínima presencia institucional, presenta un inmenso y excepcional potencial de consolidación para un actor pionero, profesional y bien capitalizado.

Fundamento Macroeconómico y Motores Demográficos

El entorno macroeconómico de México proporciona una base sólida y resiliente para la inversión. Un crecimiento proyectado del PIB, impulsado por fuerzas estructurales potentes como el fenómeno del *nearshoring* y una demografía joven y dinámica que está modificando la pirámide poblacional lo cual, respalda una demanda sostenida y creciente de vivienda en alquiler. La continua urbanización, concentrada en las principales metrópolis como Ciudad de México, Querétaro, Guadalajara y Monterrey, y la formación de aproximadamente 450,000 nuevos hogares anualmente, muchos de los cuales optan por el alquiler como primera opción de vivienda, aseguran una demanda constante y de altos ingresos. El *nearshoring* actúa como un potente catalizador, atrayendo inversión extranjera directa (que superó los 36 mil millones de dólares en 2023) y talento calificado, lo que fortalece y expande directamente la base de inquilinos en nuestros mercados objetivo.

Transformación Demográfica y Cambios Generacionales

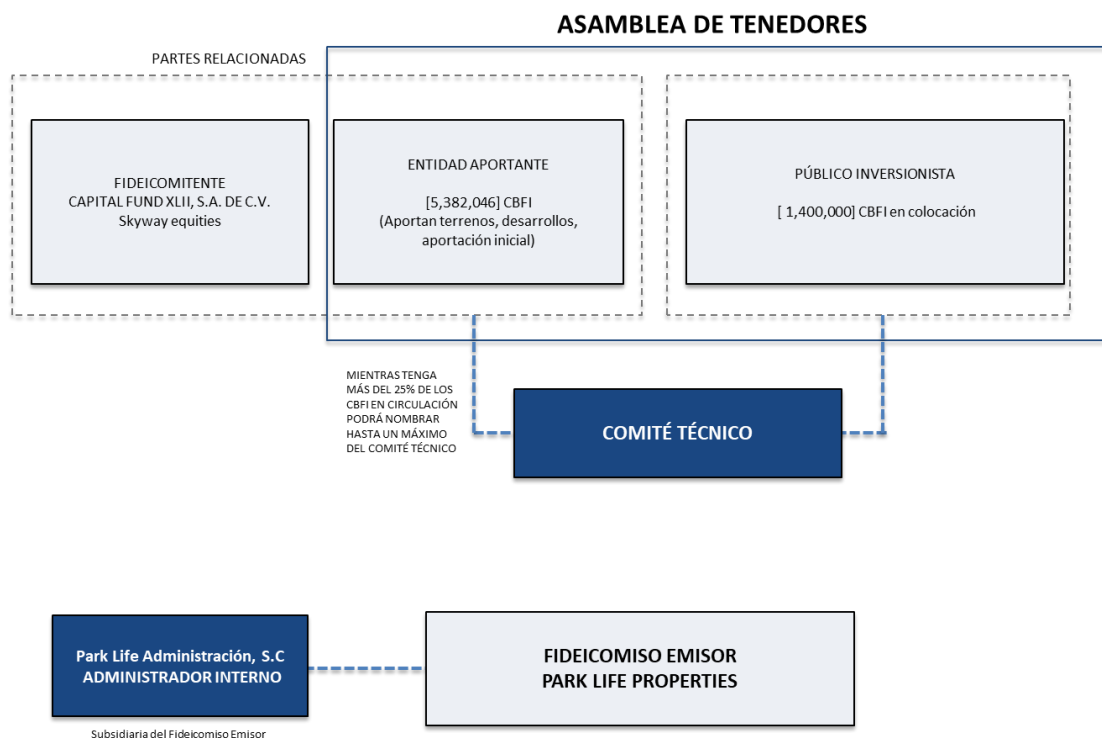
Los cambios en los patrones de vida de las generaciones más jóvenes (*Millennials* y *Gen Z*) constituyen un

motor clave que favorece estructuralmente el alquiler sobre la propiedad. Estos grupos demográficos valoran la movilidad, la flexibilidad, el acceso a servicios y las experiencias por encima de la posesión de activos. El retraso en la edad de compra de la primera vivienda (que ha aumentado a un promedio de 34 años) y en la formación de familias extiende los períodos de alquiler, creando una base de inquilinos más estable y de mayor duración. La mayor movilidad laboral, la rápida adopción de la tecnología y una creciente conciencia sobre la sostenibilidad crean oportunidades únicas para que Park Life Properties diferencie su oferta con servicios digitales, comodidades modernas y propiedades ecológicas que resuenan con los valores de estos nuevos consumidores.

Ineficiencia del Mercado y Oportunidad Institucional

El mercado de alquiler mexicano es notablemente ineficiente y fragmentado, con cerca del 85% de las propiedades en manos de propietarios individuales que, en su mayoría, carecen de la escala y la gestión profesional necesarias para optimizar sus activos. Esto da como resultado una calidad inconsistente, falta de estandarización en contratos y un servicio deficiente, creando una oportunidad de consolidación masiva para operadores institucionales. Park Life Properties está estratégicamente posicionada para capitalizar estas ineficiencias sistémicas en precios, mantenimiento, financiamiento y tecnología, ofreciendo un producto estandarizado, confiable y de alta calidad que le permitirá ganar una cuota de mercado significativa.

A continuación, se presenta una gráfica con el resumen descriptivo de la Emisora:



Para una explicación más detallada de la estructura de la operación, ver la Sección 1.2 Resumen Ejecutivo - Nuestras Estrategias – Operaciones de Formación.

Asimetrías de Información e Inteligencia de Mercado

Las profundas asimetrías de información prevalecientes en el mercado otorgan una ventaja competitiva decisiva a Park Life Properties. Gracias a sus capacidades avanzadas de inteligencia de mercado y análisis de datos, la Emisora puede identificar activos infravalorados, optimizar los precios de alquiler de manera dinámica y gestionar el portafolio con una visión profesional y basada en datos que está fuera del alcance de los propietarios individuales. Esta gestión informada, que incluye análisis predictivo de la demanda y tendencias de micro-mercado, es fundamental para mitigar riesgos y maximizar los retornos de la inversión.

Creación de Valor a Través del Liderazgo de Mercado

La estrategia de creación de valor de Park Life Properties se apoya en tres pilares interconectados y sinérgicos: la optimización de los ingresos por alquiler (mediante precios dinámicos, gestión de la ocupación y servicios auxiliares), la captura de la apreciación del capital (a través de la adquisición estratégica y mejoras de valor) y la optimización continua del portafolio (mediante la rotación activa de activos en el momento oportuno y cumplimiento los periodos regulatorios relativos). El liderazgo de mercado se construye sobre un fuerte reconocimiento de marca, una excelencia operativa impulsada por la tecnología y una innovación constante en productos, servicios y experiencia del inquilino.

Selección Estratégica de Activos y Construcción de Portafolio

La selección de activos se guía por un análisis riguroso y multifactorial de la ubicación, la calidad constructiva y el potencial de optimización. Se priorizan propiedades en áreas metropolitanas de alto crecimiento demográfico y económico. La estrategia multimarca (Park Life, City Life, Town Life) permite una segmentación precisa y efectiva del mercado para atender a diferentes perfiles de inquilinos: Park Life se dirige al segmento premium con acabados de lujo y servicios completos; City Life se enfoca en el mercado medio urbano con soluciones eficientes, modernas y conectadas; y Town Life atiende a familias en comunidades suburbanas que buscan más espacio, seguridad y un entorno comunitario.

Impacto del Nearshoring y Capitalización Estratégica

El *nearshoring* está transformando la economía mexicana, impulsando una demanda sin precedentes de vivienda de alquiler de alta calidad para profesionales y ejecutivos. Park Life Properties capitaliza estratégicamente esta tendencia, invirtiendo en los corredores industriales y logísticos emergentes del país. La adaptabilidad de sus marcas y la escalabilidad de su plataforma tecnológica permiten una expansión eficiente para satisfacer las diversas y crecientes necesidades de esta nueva fuerza laboral, asegurando una alta ocupación y un crecimiento sostenido de las rentas.

Visión a Largo Plazo y Evolución Estratégica

La visión a largo plazo es posicionar a Park Life Properties como la plataforma de inversión residencial de elección en México y, eventualmente, expandirse a otros mercados con dinámicas similares. El modelo de negocio contempla la expansión a servicios adyacentes para diversificar las fuentes de ingresos. La evolución tecnológica constante, con un enfoque en PropTech e Inteligencia Artificial, y un compromiso inquebrantable con la sostenibilidad (ESG) son claves para mantener la ventaja competitiva y asegurar la creación de valor sostenible a largo plazo.

Diferenciación de vehículos de inversión inmobiliaria convencionales

La principal diferenciación de Park Life Properties es su modelo de negocio integrado que combina la generación de ingresos por alquiler, la captura de la apreciación del capital y una flexibilidad única para la

monetización de activos. A diferencia de las FIBRAS tradicionales que suelen mantener sus activos a perpetuidad, el modelo "adquirir/adaptar/construir-rentar-desinvertir/reciclar" permite a la Emisora capturar márgenes de desarrollo con riesgos mitigados, optimizando dinámicamente el portafolio y reciclando capital de manera eficiente para maximizar los retornos totales para los inversionistas.

Modelo de Negocio Integrado y Marco de Generación de Valor

Arquitectura de plataforma Adquirir-Rentar-Desinvertir/reciclar

Este modelo sofisticado y de tres vertientes está diseñado para optimizar los retornos en cada fase del ciclo de vida del activo, creando valor de manera continua y sistemática.

- Componente "adquirir". Se enfoca en la adquisición de propiedades en fase avanzada de construcción (típicamente 85-95%). Esto permite capturar márgenes de desarrollo significativos (20-30%) mientras se evitan los riesgos, costos y plazos asociados a la construcción desde cero. El proceso de *due diligence* es exhaustivo y multidisciplinario, abarcando aspectos legales, técnicos, financieros y de ESG para asegurar la viabilidad y rentabilidad de cada proyecto.
- Estrategias de Valor Agregado (adaptar). Una vez adquirido un activo, se implementan mejoras estratégicas en diseño, amenidades de alta calidad, tecnología ("PropTech") y servicios al inquilino para optimizar la rentabilidad, la competitividad y la deseabilidad del inmueble en el mercado, justificando rentas superiores.
- Componente "Rentar". Constituye el núcleo operativo, generando flujos de efectivo consistentes y recurrentes a través de contratos de arrendamiento. Se utiliza una gestión de ingresos avanzada y proactiva, con métricas operativas ambiciosas que incluyen una ocupación promedio superior al 92% y tasas de renovación por encima del 65%, lo que minimiza la rotación y los costos asociados.
- Componente "Desinvertir/Reciclar". Proporciona la flexibilidad para monetizar activos de manera estratégica cuando las condiciones del mercado son favorables y se han cumplido los plazos regulatorios, permitiendo un reciclaje eficiente de capital hacia nuevas oportunidades de mayor retorno y optimizando la composición y el rendimiento general del portafolio.

Plataforma Operativa e Infraestructura Tecnológica

La infraestructura tecnológica de Park Life Properties es una ventaja competitiva fundamental que habilita una eficiencia operativa de grado institucional y una experiencia superior para el cliente. Se utilizan sistemas integrados de gestión ("ERP", "CRM") y portales digitales para el inquilino que optimizan la comunicación, los pagos y las solicitudes de servicio. La automatización de procesos clave como la facturación, el arrendamiento y el mantenimiento genera eficiencias significativas y permite una alta escalabilidad. Los Indicadores Clave de Desempeño ("KPIs") operativos, como los bajos períodos de vacancia (15 días en promedio) y las altas tasas de satisfacción del inquilino ("Net Promoter Score" > 50), demuestran un rendimiento superior a los benchmarks internacionales apoyados en procesos de última generación tecnológica como lo es la Inteligencia Artificial.

Políticas y Enfoques de Gestión para la Generación de Valor y el Manejo de Incertidumbres

Se han implementado políticas y enfoques robustos y proactivos para gestionar la volatilidad del mercado y las contingencias operativas, asegurando la creación de valor y la protección del capital.

- Gestión Macroeconómica. Se aplican políticas de ajuste de renta por inflación y estrategias de cobertura de tasas de interés para proteger los márgenes. La diversificación del portafolio es clave para mitigar los riesgos de desaceleraciones económicas sectoriales o geográficas.
- Eficiencia Operativa. Se emplean estrategias proactivas de retención de inquilinos y mantenimiento predictivo basado en tecnología para optimizar la ocupación, reducir la rotación y controlar los costos operativos.
- Adaptación Regulatoria. Existe un monitoreo constante del entorno legal y regulatorio para asegurar una adaptación proactiva y el cumplimiento normativo en todas las jurisdicciones donde se opera.
- Resiliencia Tecnológica. Se invierte en una infraestructura tecnológica robusta y en protocolos avanzados de ciberseguridad para proteger la información sensible de la empresa y de sus inquilinos, y asegurar la continuidad del negocio.
- Sostenibilidad (ESG). El compromiso con los principios Ambientales, Sociales y de Gobernanza es un pilar central de la estrategia, reduciendo riesgos, mejorando la reputación y atrayendo capital socialmente responsable.

Posicionamiento Estratégico y Entorno Competitivo

El mercado de alquiler residencial en México, altamente fragmentado, presenta una oportunidad de consolidación única y de gran escala. La ventaja competitiva de Park Life Properties se cimienta en su infraestructura tecnológica superior, su gestión profesional de nivel institucional, su acceso privilegiado a capital, el desarrollo de sus marcas y una robusta gobernanza. La plataforma es inherentemente escalable y crea valiosas opciones estratégicas de crecimiento futuro, como la expansión geográfica, la extensión de productos y las alianzas estratégicas.

Tesis de Inversión: Fuentes Multidimensionales de Creación de Valor

La estrategia de creación de valor de Park Life Properties se fundamenta en seis factores clave interconectados que actúan de forma sinérgica:

1. Valuación Avanzada. Una metodología híbrida y sofisticada que permite una percepción superior del valor justo del portafolio y una toma de decisiones de inversión más informada.
2. Beneficios Estructurales del Mercado Mexicano. Aprovechamiento de la demografía, la urbanización, un marco regulatorio favorable y el impulso transformador del *nearshoring*.
3. Optimización del Portafolio. Ingeniería activa del portafolio con un modelo de desarrollo escalonado, reciclaje de capital y una diversificación rigurosa para maximizar retornos y minimizar riesgos.
4. Excelencia Operativa. Eficiencia superior impulsada por la tecnología y la consecución de economías de escala que se traducen en mayores márgenes.
5. Optimización de la Estructura de Capital. Gestión financiera disciplinada para minimizar el costo de capital, mantener la flexibilidad y maximizar el valor para el inversionista.
6. Integración de Criterios ESG. Un motor fundamental y transversal para la creación de valor sostenible a largo plazo, la mitigación de riesgos y el fortalecimiento de la marca

Tesis de la Inversión Institucional y Minorista

Park Life Properties ha diseñado una propuesta de valor atractiva y diferenciada tanto para inversionistas institucionales como minoristas, alineada con sus respectivos objetivos y perfiles de riesgo.

- Para Inversionistas Institucionales. Ofrece una exposición estratégica y diversificada al dinámico mercado mexicano, con la liquidez de un vehículo público, un estricto cumplimiento de criterios ESG, la promesa de rendimientos sostenibles y la ventaja competitiva de ser un primer actor ("*first mover*") en la consolidación del sector.
- Para Inversionistas Minoristas. Proporciona un acceso democratizado a inversiones inmobiliarias de grado profesional, la generación de ingresos constantes y predecibles, un potencial significativo de apreciación de capital, una diversificación que mitiga riesgos y la oportunidad de realizar una inversión con un impacto social y ambiental positivo.

En resumen, Park Life Properties combina el acceso a un mercado de alto potencial con una gestión profesional de primer nivel, un sólido potencial de crecimiento, una diversificación de riesgos inherente y un compromiso firme con la sostenibilidad, constituyendo una propuesta de inversión integral, robusta y con visión de futuro

Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

El presente Prospecto incluye información financiera proforma que consiste en los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de septiembre de 2025, el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y el 30 de septiembre de 2025.

La información financiera proforma se basa en información financiera histórica de los Activos Inmobiliarios que serán adquiridos y refleja ciertos ajustes relacionados con la Oferta y las Operaciones de Formación, conforme a lo siguiente: (i) Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 presentan la información financiera del Fideicomiso como si las Operaciones de Formación hubiesen tenido lugar el 30 de septiembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, respectivamente y (ii) el estado financiero consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y los estados financieros consolidados, condensados, intermedios, proforma, no auditados de resultados por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2025, presentan la información financiera del Fideicomiso, como si las Operaciones de Formación hubieran ocurrido el 1 de enero de 2024 para todos los estados de resultados.

Los resultados reflejados en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025 podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) el monto definitivo de los recursos obtenidos de la Oferta, y (ii) los impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Operaciones de Formación. Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, no pretenden (i) representar la condición financiera que hubiera ocurrido si la Oferta y las Operaciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha antes mencionada, (ii) representar los resultados de operación que hubieran ocurrido si la Oferta y las Operaciones de Formación se hubieran llevado a cabo en las fechas antes mencionadas, o (iii) proyectar la condición

financiera o los resultados de operación a partir de una fecha o periodo futuro.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma de los activos inmobiliarios del Portafolio Inicial que estamos adquiriendo o constituyendo, por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025:

	El Fideicomiso (no auditado)	Reconocimiento Proforma del Portafolio Inicial Ajustes Proforma Nota 2		Septiembre 30, 2025 Proforma
		Portafolio inicial	Ajustes Proforma	
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	\$ -	\$ -	-	\$ -
IVA por acreditar	-	-	160,728	160,728
Total activo circulante	-	-	160,728	160,728
Activo no circulante:				
Propiedades de Inversión	-	-	1,230,493	1,230,493
Total activo no circulante	-	-	1,230,493	1,230,493
Otros Activos	-	-	-	-
Total activo	-	\$ -	\$ 1,391,221	\$ 1,391,221
Pasivo y patrimonio				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar al Fideicomiso (Parte Relacionada)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	-	-	-
Depósitos en Garantía	-	-	-	-
Total pasivo a corto plazo	-	-	-	-
Pasivo a largo plazo:				
Depósitos en Garantía	-	-	-	-
Total pasivo a largo plazo	-	-	-	-
Patrimonio de los Fideicomitentes / Fideicomisarios:				
Contribuciones	-	-	1,184,050	1,184,050
Otras cuentas de Patrimonio	-	-	207,171	207,171
Pérdidas Acumuladas	-	-	-	-
Total Patrimonio de los Fideicomitentes / Fideicomisarios	-	-	1,391,221	1,391,221
Total de Pasivo y Patrimonio	\$ -	\$ -	\$ 1,391,221	\$ 1,391,221

l

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma de los activos inmobiliarios del Portafolio Inicial que estamos adquiriendo o constituyendo al 31 de diciembre de 2024:

	Reconocimiento Proforma del Portafolio Inicial Ajustes Proforma Nota 2			
	El Fideicomiso (no auditado)	Portafolio inicial	Ajustes Proforma	Diciembre 31, 2024 Proforma
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
IVA por acreditar	-	-	160,728	160,728
Total activo circulante	-	-	160,728	160,728
Activo no circulante:				
Propiedades de Inversión	-	-	1,230,493	1,230,493
Total activo no circulante	-	-	1,230,493	1,230,493
Otros Activos	-	-	-	-
Total activo	-	\$ -	\$ 1,391,221	\$ 1,391,221
Pasivo y patrimonio				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar al Fideicomiso (Parte Relacionada)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	-	-	-
Depósitos en Garantía	-	-	-	-
Total pasivo a corto plazo	-	-	-	-
Pasivo a largo plazo:				
Depósitos en Garantía	-	-	-	-
Total pasivo a largo plazo	-	-	-	-
Patrimonio de los Fideicomitentes / Fideicomisarios				
Contribuciones	-	-	1,184,050	1,184,050
Otras cuentas de Patrimonio	-	-	207,171	207,171
Pérdidas Acumuladas	-	-	-	-
Total Patrimonio de los Fideicomitentes / Fideicomisarios:	-	-	1,391,221	1,391,221
Total pasivo y patrimonio	-	-	\$ 1,391,221	\$ 1,391,221

l

La siguiente tabla resume ciertos ingresos y gastos de operación proforma de los activos inmobiliarios del Portafolio Inicial que estamos adquiriendo o constituyendo por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

	Periodo intermedio		Año terminado al
	Septiembre 30, 2025 El Fideicomiso Proforma	Septiembre 30, 2024 El Fideicomiso Proforma	Diciembre 31, 2024 El Fideicomiso Proforma
Ciertos Ingresos			
Ingresos por Hospedaje	\$ 47,013	\$ 41,177	\$ 55,500
Ingresos por Arrendamiento	-	-	-
Total de ciertos ingresos	47,013	41,177	55,500
Ciertos gastos operativos:			
Servicio de gestión de Inmuebles	4,662	8,455	12,203
Honorarios Operador de Inmuebles	-	-	-
Comisiones Plataformas Digitales	1,099	1,139	1,639
Comisiones sobre ventas	193	543	799
Costo de servicio sistema de reservaciones	322	446	500
Blancos y Suministros de Operación	-	198	464
Mantenimiento de Equipo Operación	548	250	529
Mantenimiento de Mobiliario y Equipo de Operación	1,173	729	1,316
Mantenimiento de Edificio	-	-	-
Uniformes	-	-	-
Costo de Telefonía	534	543	722
Publicidad y Marketing	1,124	593	899
Limpieza	2,170	2,135	2,905
Cuota de mantenimiento	868	535	825
Vigilancia y seguridad	553	626	830
Papelería y artículos de oficina	56	37	50
Seguro Empresarial	-	60	60
Comisiones bancarias	437	332	493
Combustibles, transporte terrestre, estacionamientos y luz	2,383	2,244	2,949
Gastos Atención clientes, alimentos y servicios	594	839	1,114
Fletes y mudanzas	-	-	-
Otros gastos	61	43	119
Arrendamiento	-	-	-
Predial	-	-	-
Total ciertos gastos operativos	16,776	19,747	28,416
Total Gastos Administración	4,854	4,854	4,854
Exceso de ciertos ingresos sobre ciertos gastos	25,382	16,576	22,230

Se adjuntan al presente Prospecto, los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma (no auditados) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y por el periodo de nueve meses que

l

terminó el 30 de septiembre de 2025, comparado contra el mismo periodo del ejercicio anterior.

1.3 Factores de riesgo

La inversión en los Certificados Bursátiles está sujeta a riesgos e incertidumbres. Usted debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación, en adición al resto de información contenida en el presente Prospecto, antes de decidir invertir en los Certificados Bursátiles. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto negativo de importancia en la situación financiera, flujos de efectivo y resultados del Fideicomiso o podría afectar de forma importante el valor o la liquidez de los Certificados Bursátiles y resultar en la pérdida total o parcial de su inversión. Riesgos e incertidumbres adicionales que se desconocen actualmente o que no se consideran relevantes podrían afectar adversamente al Fideicomiso, al Administrador, o a los Activos Inmobiliarios, lo que también podría resultar en la pérdida total o parcial de su inversión en los Certificados Bursátiles.

Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no forman un listado exhaustivo, pues pudieran existir otros: (i) que actualmente no se consideran relevantes y que con posterioridad pudieran llegar a serlo; (ii) no conocidos o que no pueden ser conocidos a la fecha de la presente Emisión; o (iii) que surjan en el futuro y que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, podría afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores, la capacidad de realizar Distribuciones o los pagos a los Tenedores. Los siguientes riesgos son los principales riesgos que, a nuestro juicio, la Emisora y sus operaciones están expuestos. Sin embargo, estos no son los únicos riesgos a que la Emisora está sujeta en la actualidad y, en el futuro, la Emisora y sus operaciones podrán estar sujetos a nuevos riesgos o la importancia de los riesgos actuales podría cambiar o ser evaluada en forma distinta.

1.3.1 Riesgos de carácter general

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida en este Prospecto. Cada Tenedor deberá de basar su decisión de inversión en los Certificados Bursátiles en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza.

Los potenciales Tenedores deberán basar su decisión de inversión en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, derivadas de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo los beneficios de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido del presente Prospecto como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se les sugiere consultar con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, mantenimiento o venta de su inversión.

No existe garantía de que el Fideicomiso y sus Inversiones sean rentables o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

Los potenciales Tenedores no deberán basarse en el desempeño histórico de los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial que se describe en el presente Prospecto para tomar su decisión de invertir o no en los Certificados Bursátiles. Toda información relativa al desempeño contenida en el presente

Prospecto no ha sido verificada por terceros independientes y no deberá ser considerada como representativa de los rendimientos que pudieren recibir los potenciales Tenedores.

La información financiera contenida en el presente Prospecto podría no ser indicativa del comportamiento del Fideicomiso y de los Certificados Bursátiles. Cualquier información histórica que se proporcione puede no ser representativa del comportamiento futuro de los activos particulares que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Por lo anterior, la información financiera histórica incluida en el presente Prospecto es meramente indicativa y no refleja los resultados esperados del Fideicomiso y de los Certificados Bursátiles.

Los potenciales inversionistas asumen en su totalidad el riesgo del comportamiento de los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluso si el mismo es distinto de aquél descrito en el presente Prospecto. Ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común realizan declaración alguna acerca del comportamiento futuro de los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

No se puede asegurar que los objetivos de negocio del Fideicomiso se cumplirán o que los Tenedores recibirán rendimientos sobre su capital en caso de materializarse cualquiera de los riesgos mencionados en esta Sección. Los factores de riesgo contenidos en este Prospecto no son los únicos riesgos inherentes a los Certificados Bursátiles. Aquellos riesgos que se desconocen a la fecha del presente Prospecto, o aquéllos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro, podrían tener un efecto adverso en la situación financiera y resultados del Fideicomiso.

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores en términos de los Certificados Bursátiles

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores en términos de los Certificados Bursátiles. Sólo se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que exista efectivo distribuible o cualquier otro recurso distribuible que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso es un vehículo de inversión de alto riesgo ideado para inversionistas dispuestos a asumir riesgo superior al promedio. Los Certificados Bursátiles pudieran no tener liquidez o tener liquidez limitada.

Inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias

En caso de que el Contrato de Fideicomiso y/o cualquiera de sus modificaciones no se inscriban en el Registro Único de Garantías Mobiliarias, los mismos no serán oponibles frente a terceros.

1.3.2 Riesgos de carácter económico y político

Riesgos relacionados con la situación económica de México

Los resultados de operación del Fideicomiso y los Activos Inmobiliarios dependerán de la situación económica de México. En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica debido a factores internos y externos. Estos periodos se han caracterizado por contracciones económicas, devaluaciones, volatilidad en el tipo de cambio, altos índices de inflación, altas tasas de interés, disminuciones de los flujos de capital extranjero, menor liquidez en el sector bancario y altos índices de inseguridad y desempleo. Aunque en los últimos años México ha mostrado indicadores de mercado positivos en términos de crecimiento del producto interno bruto, tasas de interés a largo plazo, inflación, déficit de la cuenta corriente, exportaciones e inversión extranjera, no hay garantía de la continuidad de estas tendencias y el país podría experimentar devaluaciones, importantes aumentos en la inflación y las tasas de interés, y otras formas de volatilidad económica.

Ante la creación de un mayor número de empleos, aumentos salariales en términos reales y mayor acceso

a crédito, el consumo privado se convirtió en el principal motor de la actividad económica. En contraste, el crecimiento de las actividades de inversión ha experimentado una desaceleración debida, en parte, a ajustes al gasto público. En la medida en que dichas condiciones de mercado no sean de carácter temporal y persistan (o se agraven), podrían tener un efecto adverso en la disponibilidad de crédito para las empresas en general y podrían conducir a un debilitamiento generalizado de la economía nacional. Como resultado de lo anterior, los resultados y la situación financiera del Fideicomiso podrían verse afectados en forma adversa por los acontecimientos ocurridos en México, mismos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso.

Los acontecimientos económicos y políticos en México pueden afectar negativamente la política económica del país y, a su vez, nuestras operaciones.

Las circunstancias políticas en México podrían influir de manera significativa en las políticas económicas y esto, a su vez, podría tener un efecto en nuestras operaciones. La coalición política liderada por Morena mantiene actualmente el control del Congreso y de varias legislaturas estatales, lo que le otorga la capacidad de impulsar reformas relevantes, incluidas aquellas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en muchos casos con apoyo limitado de otros partidos políticos. La señora Claudia Sheinbaum, presidenta de México desde el 1 de octubre de 2024, y los funcionarios públicos designados de Morena, en el marco de sus atribuciones, pueden orientar las políticas de la administración pública y proponer modificaciones a la normativa emitida por el Poder Ejecutivo, lo que podría generar impactos en las condiciones económicas, políticas y sociales en México.

De igual manera, como resultado de la mayoría en ambas cámaras del Congreso obtenida por Morena, la señora Sheinbaum dispone de un margen considerable para promover nuevas leyes, reformar las vigentes y establecer políticas gubernamentales relacionadas con la economía mexicana, lo que eventualmente podría influir en el desempeño financiero y operativo de las empresas, incluyendo nuestro negocio. Por otra parte, el resultado de las próximas elecciones legislativas permanece incierto. La definición de qué partido o coalición obtendrá la mayoría en el Congreso también podría incidir en el entorno político de México en los próximos años y, en consecuencia, en las operaciones y resultados de las empresas que desarrollan actividades en el país.

Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos debido a la proximidad física/geográfica y al alto grado de actividad económica entre los dos países en general, incluyendo el comercio facilitado por el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (el "TLCAN"). Como resultado, los acontecimientos políticos en los Estados Unidos, incluyendo los cambios en la administración y las políticas gubernamentales, también pueden tener un impacto en el tipo de cambio entre el Dólar estadounidense y el Peso mexicano, las condiciones económicas en México y los mercados de valores globales.

El 1 de octubre de 2018, los Estados Unidos, México y Canadá acordaron formalmente renegociar los términos y condiciones del TLCAN bajo un nuevo tratado conocido como el Tratado entre los Estados Unidos Mexicanos, los Estados Unidos de América y Canadá (T-MEC). A diferencia del TLCAN, el nuevo tratado propuesto incluye una cláusula de terminación (*sunset clause*) que requiere que, al término de seis años, el mismo sea analizado y en su caso modificado, mientras al término de dieciséis años deberá ser expresamente renovado y renegociado. Dicho acuerdo de igual manera incluye modificaciones a las reglas de origen prácticamente en todos los sectores para poder certificar un producto como originario de la región, reglas ejecutables para disuadir alteraciones artificiales a los tipos de cambio para obtener ventajas comerciales, protecciones adicionales en materia de propiedad intelectual, así como modificaciones en materia laboral y tecnologías de la información, entre otras disposiciones.

En 2020, el protocolo modificatorio del T-MEC, el cual incluye modificaciones relevantes en materia laboral, acero, farmacéutico, propiedad intelectual y ambiental fue aprobado por Estados Unidos y Canadá y ya ha

entrado en vigor.

Debido a que la economía mexicana está fuertemente influenciada por la economía de los Estados Unidos, la implementación del T-MEC y/u otras políticas del gobierno de los Estados Unidos que puedan ser adoptadas por la administración de los Estados Unidos pueden afectar adversamente las condiciones económicas en México. Estos acontecimientos podrían a su vez tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operación.

El TMEC contempla un mecanismo de revisión en 2026, a partir del cual se podrá acordar su extensión, modificación, renegociación o, en su caso, iniciar un proceso que podría derivar en su terminación. Dicho proceso podría generar incertidumbre en los mercados financieros y en las decisiones de inversión en la región de Norteamérica. La revisión del TMEC en 2026 y cualquier renegociación posterior podrían impactar negativamente la inversión extranjera directa, el comercio, el crecimiento económico y el empleo en México, particularmente en sectores vinculados a cadenas de suministro regionales y al fenómeno de relocalización de operaciones (*nearshoring*). Cualquier deterioro en estas variables podría reducir la demanda de espacios industriales, comerciales u oficinas, afectar los niveles de ocupación, presionar a la baja las rentas, incrementar la rotación de arrendatarios o deteriorar la capacidad de pago de los arrendatarios de los inmuebles del Fideicomiso.

No existe certeza de que la revisión del TMEC en 2026 resulte en la continuidad del tratado en términos similares a los actuales, ni de que cualquier modificación sea favorable para el entorno económico o para el sector inmobiliario mexicano. En consecuencia, los eventos derivados de dicho proceso podrían afectar de manera adversa y material el desempeño de la FIBRA y el valor de los CBFIs objeto de la oferta.

Los cambios en las condiciones económicas, políticas y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

La totalidad de las operaciones y activos del Fideicomiso están ubicados en México, por lo que las operaciones del Fideicomiso dependen, en cierta medida, del desempeño de la economía nacional. En consecuencia, los cambios negativos en las condiciones económicas, políticas, legislativas y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Históricamente, México ha sufrido crisis económicas provocadas por factores tanto internos como externos, las cuales se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altos índices de inflación, tasas de interés elevadas, contracciones económicas, disminuciones en los flujos de efectivo provenientes del exterior, falta de liquidez en el sector bancario y altos índices de desempleo. Además, el índice de delincuencia y los problemas relacionados con el tráfico de drogas, especialmente en el norte del país, han incrementado en los últimos tiempos y podrían seguir incrementando en el futuro. Dichas condiciones podrían tener un efecto adverso significativo en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Actualmente el gobierno federal no impone restricciones a la capacidad de las personas físicas o morales mexicanas para convertir Pesos a Dólares u otras monedas (salvo por ciertas restricciones aplicables a la celebración de operaciones en efectivo que impliquen pagos en Dólares a favor de un banco mexicano), sin embargo, el gobierno federal podría imponer un sistema de control del tipo de cambio en el futuro. Asimismo, es imposible anticipar cómo reaccionaría el gobierno federal ante una devaluación o depreciación significativa del Peso, por lo que el Fideicomiso no puede garantizar que el gobierno federal mantendrá sus políticas actuales con respecto al Peso. Si el Peso se devalúa o si el gobierno federal instrumenta una política gubernamental distinta a la actual con respecto al Peso o en caso de que ocurra un aumento considerable en las tasas de interés o el índice de inflación, o de que la economía nacional se vea afectada en forma adversa por cualquier otra causa, las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso también podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia considerable en la economía nacional. Las medidas adoptadas por el gobierno con respecto a la economía y a las empresas de participación estatal podrían tener un efecto significativo en las empresas del sector privado en general y en el Fideicomiso en particular, además de afectar la situación del mercado y los precios y rendimientos de los valores de emisoras mexicanas, incluyendo los valores emitidos por el Fideicomiso.

Las inversiones en México pueden ser riesgosas.

Invertir en México conlleva riesgos significativos, incluyendo los riesgos derivados de leyes y reglamentos expropiatorios, controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales incluyendo las relativas a inmuebles. El Fideicomiso estará constituido de conformidad con, y se encontrará sujeto a, las leyes de México y todas sus operaciones y activos estarán ubicados en México. Como consecuencia de lo anterior, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una fuerte influencia en la economía del país. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas relativas a la economía, a las empresas productivas del estado, a otras empresas propiedad de y controladas por el estado y a las instituciones financieras financiadas o influenciadas por el estado, podrían llegar a tener un impacto importante sobre las entidades del sector privado en general, sobre el Fideicomiso y sobre las condiciones de mercado, precios y rendimientos sobre valores mexicanos, incluyendo los CBFIs. El gobierno federal mexicano ha realizado cambios importantes en políticas y reglamentos, y puede volverlo a hacer en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otros reglamentos y políticas han involucrado, entre otras medidas, un aumento en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precio, devaluaciones de moneda, controles de capital y límites en importaciones. Particularmente la legislación fiscal en México se encuentra sujeta a cambios continuos, y no existe certeza que el gobierno mexicano mantendrá vigentes las condiciones políticas, sociales, económicos u otras políticas o si cualesquier cambios pudieran llegar a tener un efecto material adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad del mercado de valores mexicano, incluyendo el valor de los CBFIs.

Efectos de los acontecimientos ocurridos en otros países sobre la economía mexicana

La economía mexicana se ve afectada por la situación económica y las condiciones del mercado tanto a nivel global como en otros países con mercados emergentes y en los países que constituyen sus principales socios comerciales, incluyendo, principalmente, los Estados Unidos, que recibe más del 80% de las exportaciones de México. Aunque la situación económica de otros países puede ser muy distinta a la de México, las reacciones de los Tenedores ante los acontecimientos ocurridos en otros países podrían tener un efecto adverso en el valor de los Activos Inmobiliarios y los valores emitidos por el Fideicomiso. Por ejemplo, la invasión de Rusia a Ucrania podría causar un impacto económico en los mercados financieros al experimentar mayor volatilidad ante el crecimiento de la incertidumbre inusual, caídas en las bolsas de valores, percepción de riesgos en los mercados internacionales, modificación en el valor de fondos de inversión, impacto en *commodities*, ascensos del oro, gas, petróleo y materias primas. La posible recesión en Europa provocada por la suspensión del suministro de gas de Rusia podría afectar a México al frenar la actividad industrial europea, la imposición de aranceles que afecten el comercio exterior entre países y/o frente a México y, por consiguiente, la caída en la economía global.

Asimismo, en los últimos años los precios de los valores representativos de deuda y capital emitidos en México han disminuido sustancialmente como resultado de acontecimientos ocurridos en Rusia, Brasil y Asia. La reciente crisis financiera global ha provocado importantes fluctuaciones en los mercados financieros

y la economía de México. En particular, la situación económica de México guarda una estrecha relación con la situación económica de los Estados Unidos debido al Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o TLCAN, y a la creciente actividad económica entre ambos países; la existencia de condiciones económicas adversas en los Estados Unidos, la revocación del TLCAN, la ratificación por parte de Estados Unidos de América y Canadá del T-MEC, o el acaecimiento de otros sucesos relacionados con ello, podrían tener un importante efecto adverso en la economía de México. Además, el efecto negativo de dichos acontecimientos sobre la economía de México podría afectar en forma adversa los resultados y la situación financiera del Fideicomiso.

La administración en los Estados Unidos podría implementar cambios significativos a las políticas públicas y leyes en ese país.

No podemos garantizar que el ambiente político futuro en México y Estados Unidos, sobre el cual no tenemos control, no tendrá un efecto significativo adverso en nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o proyecciones. Asimismo, no podemos asegurar que los cambios en las políticas y legislación por parte de las administraciones en funciones en los Estados Unidos y México, no podrían afectar las economías de dichos países, provocando un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

Inflación en México

Los aumentos en las tasas de interés decretados en el pasado por el gobierno mexicano (en particular, entre 2021 y 2024), y las medidas adoptadas recientemente por éste para combatir la inflación, principalmente a través de Banco de México, han tenido y podrían seguir teniendo efectos significativos en la economía nacional y en nuestros negocios. La adopción de políticas monetarias restrictivas con altos requerimientos de reservas podría restringir el crecimiento de México y la disponibilidad de crédito, reducir nuestro volumen de créditos e incrementar nuestra estimación preventiva para riesgos crediticios. A la inversa, las políticas más flexibles del gobierno y el Banco de México, así como las disminuciones de las tasas de interés, podrían desatar aumentos en la inflación y, en consecuencia, mayores niveles de volatilidad y dar lugar a la necesidad de incrementos súbitos y significativos en las tasas de interés, lo cual podría afectar negativamente nuestros márgenes.

La inflación, las medidas que adopte el gobierno para controlarla y la especulación acerca de las posibles medidas que se adoptarán con respecto a la inflación, podrían contribuir en forma significativa a la incertidumbre en cuanto a la economía nacional y podrían mermar la confianza de los inversionistas en México. Las futuras medidas que adopte el gobierno podrían desatar aumentos en la inflación y afectar el desempeño de la economía nacional. Además, el alto índice de inflación en México, conjugado con las altas y crecientes tasas de interés, la contracción de los gastos de consumo y el aumento del desempleo, podrían tener un impacto significativo y adverso en la economía nacional en general y en nosotros en particular.

Si llegare a materializarse cualquiera de los riesgos antes descritos, ello podría tener un efecto adverso significativo en nuestras actividades, nuestra situación financiera, nuestros resultados de operación, nuestros prospectos futuros, nuestra liquidez y/o los precios de mercado y/o la liquidez de nuestros valores.

Altos índices de delincuencia organizada en México

En los últimos años los niveles de violencia relacionada con el tráfico de drogas y la delincuencia organizada en México han aumentado considerablemente. Los cárteles de tráfico de drogas han atacado y en el futuro podrían seguir atacando a empresas y a los empleados de éstas, cometiendo extorsiones, asaltos a camiones e instalaciones industriales, secuestros y otros delitos y actos violentos. También es posible que las medidas adoptadas por el gobierno en contra de los cárteles de tráfico de drogas den lugar a un incremento en los niveles de violencia en las zonas afectadas y tengan un efecto adverso en la operación

de los Activos Inmobiliarios y en la realización de Inversiones. Además, el incremento en los niveles de violencia y delincuencia ha provocado un aumento en los gastos incurridos por las empresas como resultado del robo de sus productos y de la necesidad de contratar seguridad y pólizas de seguro adicionales. Estas actividades, su posible aumento y la violencia que conllevan, se encuentran fuera del control del Fideicomiso y podrían tener un efecto negativo en el entorno de los negocios en las zonas en las que se encuentren los Activos Inmobiliarios y podrían afectar en forma adversa el desempeño financiero del Fideicomiso.

Niveles altos de inseguridad en México.

Desde 2006, México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el narcotráfico y otro tipo de crimen organizado. Los carteles de drogas han llevado a cabo un gran número de ataques, en la mayoría de los casos, en contra de otros carteles y agentes del estado; sin embargo, en el pasado también se han dirigido en contra de empresas y sus empleados, pudiendo seguir haciéndolo en el futuro, a través de la extorsión, robo de camiones o de los sitios industriales, secuestros y otras formas de crimen y violencia. Existe la posibilidad de que los recursos gubernamentales destinados para usos productivos, como el desarrollo económico e iniciativas relacionadas, pudieran llegar a ser desviados para utilizarse para el combate a la violencia. Adicionalmente, este incremento en la violencia ha aumentado los gastos de las compañías, como resultado del robo de productos y la necesidad de aumentar la seguridad y la contratación de empresas de seguridad privada.

Altos niveles de corrupción en México.

La tradicional ineficacia del sistema de justicia penal ha contribuido al subdesarrollo de un sector público que se considera sumamente corrupto. Aunque esto puede deberse en parte a la ineficacia de un sistema legal que castiga pocos delitos, también es resultado de otras deficiencias institucionales tales como la estructura de la fuerza policíaca y la corrupción imperante en el sistema. La corrupción fomenta la existencia de diversas actividades ilícitas, incluyendo la evasión de impuestos y la violación de las obligaciones impuestas por la regulación. El nivel de corrupción del sector público a nivel estatal en México tiene un importante efecto adverso en la productividad. El Fideicomiso no tiene control sobre el sector público. Además, la existencia de un entorno en el que impera la corrupción puede limitar las actividades y operaciones del Fideicomiso y, por lo tanto, su capacidad para efectuar Inversiones, afectando negativamente, asimismo, su desempeño financiero.

Es posible que nuestras políticas y controles internos de la Emisora sean insuficientes para impedir actos de corrupción. El Fideicomiso y el Administrador están sujetos a leyes mexicanas que tienen por objeto prevenir y sancionar la corrupción, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, la Ley Federal Anticorrupción en Contrataciones Públicas. Además, el Fideicomiso y el Administrador podrían estar sujetos a la Ley Sobre las Prácticas Corruptas en el Extranjero (*Foreign Corrupt Practices Act*) de los Estados Unidos. Estas leyes imponen sanciones a las empresas y personas físicas que hagan pagos indebidos a servidores públicos y a otras personas con el objeto de obtener o conservar oportunidades de negocios, entre otras cosas. Aunque el Administrador y el Fideicomiso cuentan y/o contarán con mecanismos diseñados para prevenir la comisión de actos que involucren corrupción, no hay garantía de que sus políticas y procedimientos de control interno serán suficientes para impedir y/o oportunamente detectar actos ilícitos o negligentes por parte de sus empleados o agentes. Tanto la violación o presunta violación de las leyes para combatir la corrupción, como las consecuencias legales de la misma y los consiguientes daños a la reputación, podrían afectar en forma adversa las actividades, los resultados y la situación financiera del Fideicomiso.

Cambios en la legislación mexicana

El Fideicomiso y los Activos Inmobiliarios podrían verse afectados significativamente en forma adversa por reformas a legislación o regulación aplicable o por las interpretaciones de las leyes y reglamentos vigentes

que resulten en la imposición de requisitos más estrictos o exhaustivos, o en la eliminación de beneficios fiscales actualmente vigentes.

No existe garantía de que las autoridades gubernamentales competentes no implementarán leyes, no impondrán medidas de Regulación, no aprobarán reformas o no realizarán actos que contravengan la legislación, que puedan tener un efecto adverso significativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Fideicomiso.

Regulación en otras entidades.

Las construcciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios o los terrenos que serán desarrollados o que se adquirirán, pueden estar ubicados en diversas entidades federativas y municipios. En virtud de lo anterior, se deberán satisfacer requisitos distintos conforme a la Regulación aplicable, algunos de los cuales, además, exigirán la intervención de distintas autoridades, cuyos criterios o procedimientos diversos podrían entorpecer o requerir mayores condicionantes, facilitar los procesos indispensables para el desarrollo y la administración de los Activos Inmobiliarios.

Regulación extensa por parte de Autoridades Gubernamentales.

La industria inmobiliaria está sujeta a una Regulación extensa por parte de las Autoridades Gubernamentales. Este hecho afecta actividades que van desde la adquisición misma de los terrenos, el desarrollo y la edificación, las cuales se encuentran sujetas, por ejemplo, a la satisfacción de ciertos requisitos ecológicos y ambientales. Por otra parte, los cambios en la estructura orgánica de la administración pública, así como la facultad discrecional de modificar la regulación aplicable, pueden retrasar las operaciones del Fideicomiso, sobre todo, porque éstas prevén sanciones respecto de las infracciones a las mismas, las cuales, según su mayor o menor gravedad, pueden consistir en (i) clausuras de las obras; (ii) multas; y (iii) suspensiones o revocaciones de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones. En este sentido, no obstante que el Fideicomiso y el Administrador procuran ajustar su actividad al marco regulatorio establecido por dichas regulaciones, no están exentos de la aplicación discrecional y arbitraria de éstos o bien de la satisfacción de requisitos cuyo cumplimiento puede ser lento y causar demoras importantes y, por lo tanto, traer efectos adversos al Fideicomiso y Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Riesgos de expropiación

El gobierno mexicano está facultado para expropiar bienes en ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes en cuestión, en ocasiones el monto de la indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si alguno de los Activos Inmobiliarios fuere expropiado, podría perderse toda o parte de la Inversión en dicho bien, lo cual afectaría en forma adversa los rendimientos que se tenía previsto obtener a través del mismo y, por tanto, el importe disponible para el pago de Distribuciones.

La autoridad competente podría ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Activos Inmobiliarios que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza acción de extinción de dominio en caso de que los Activos Inmobiliarios se encuentren relacionados o vinculados con casos de delincuencia organizada, secuestro, delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos, delitos contra la salud, trata de personas, delitos por hechos de corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita y extorsión. En caso de ser declarada la extinción de dominio de alguno de los Activos

Inmobiliarios, el Fideicomiso perdería todos los derechos inherentes al mismo, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente los Ingresos y rendimientos esperados del Fideicomiso, y, por consiguiente, la capacidad para cumplir con los pagos y Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Nuestras adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.

Si bien consideramos que, salvo por lo descrito en este Prospecto respecto de la aportación de Querétaro, la adquisición de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial no se encuentran ubicados dentro de los supuestos que establece la Ley Federal de Competencia Económica, en el futuro podríamos estar ubicados en los supuestos que marca dicha ley por lo que tendríamos que cumplir con la normativa aplicable. En caso que estemos ubicados en los umbrales que establece la ley, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Activo Inmobiliario.

Inversión en Activos Inmobiliarios ubicadas en zona restringida.

En caso de que el Fideicomiso decidiera adquirir inmuebles en zonas restringidas se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición/inversión en dichos inmuebles. Asimismo, el Fideicomiso no puede garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, el Fideicomiso podría no ser capaz de adquirir/invertir en inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los criterios de elegibilidad.

Cambios en la regulación de rentas en la Ciudad de México

El Congreso de la Ciudad de México ha aprobado reformas que limitan los incrementos anuales de renta al índice inflacionario publicado por el Banco de México y establecen la obligación de registrar digitalmente los contratos de arrendamiento. Adicionalmente, el Gobierno local ha anunciado un plan que incluye la creación de una Ley de Rentas Justas, una Defensoría de Derechos Inquilinarios y un índice de precios de alquiler, medidas que podrían incrementar las restricciones y cargas administrativas para arrendadores. Asimismo, existe incertidumbre sobre la aplicación de la reforma que limita a seis meses anuales la renta a través de plataformas digitales como Airbnb, la cual actualmente se encuentra suspendida por amparos. Estos cambios y futuras modificaciones a la regulación aplicable podrían afectar adversamente los ingresos del Fideicomiso, la valuación de sus Activos Inmobiliarios y los flujos de efectivo disponibles para su distribución a los Tenedores.

1.3.3 Factores de riesgo relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria inmobiliaria en México.

Aportación de Unidades High Park Querétaro

Previo a la Emisión y en términos de las Operaciones de Formación, se llevó a cabo la aportación de los inmuebles que componen el Portafolio Inicial con excepción de las Unidades High Park Querétaro. No obstante lo anterior, conforme al Contrato de Aportación de Querétaro, sujeto a ciertas condiciones, entre las cuales se encuentra la autorización por parte de la CNA, el Fiduciario adquirirá de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el Contrato de Fideicomiso de Administración identificado con el número F/1017 las Unidades High Park Querétaro. En caso de que dichas condiciones no sean cumplidas, no se podrá llevar a cabo la transmisión correspondiente, lo cual podría tener como consecuencia una disminución de los ingresos del Fideicomiso.

Por lo anterior, el supuesto de que no se cumpla la condición suspensiva podrá traer efectos adversos al Fideicomiso y Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

La concentración geográfica de las propiedades del Fideicomiso en México podría colocarla en una posición vulnerable ante los cambios en la situación política o económica, o ante otros sucesos, como la violencia relacionada con el narcotráfico o acontecimientos que afecten al país.

Todos los Activos Inmobiliarios en operación del Fideicomiso están o estarán ubicados en México. Debido a esta concentración geográfica, el Fideicomiso está especialmente expuesto a los factores adversos que afectan concretamente a México, incluyendo las posibles contracciones de la economía nacional, los acontecimientos de orden político o social y las percepciones del público en cuanto al nivel de seguridad en el país. La economía nacional se vio afectada en forma adversa y significativa por la crisis financiera a nivel global. La recesión económica representó múltiples retos para los propietarios, desarrolladores y administradores de centros habitacionales y vivienda en los que opera el Fideicomiso. Entre otras cosas, el Fideicomiso está expuesto a las fluctuaciones de los índices de desempleo e inflación, que afectan los niveles de gasto de las empresas y personas físicas. Los cambios económicos o políticos que ocasionen una disminución en los niveles de ingreso disponible o de la confianza de los consumidores o del sector empresarial, podrían afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, la capacidad para realizar Distribuciones y el valor de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país y, por lo tanto, la situación general de la economía y los acontecimientos ocurridos en dichas regiones pueden afectar nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la situación general de la economía a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros sucesos y acontecimientos que afectan a los mercados donde se ubican nuestras propiedades. Al 30 de septiembre de 2025, el 46.18% de las propiedades del Portafolio Inicial, en términos de renta anual, se encontraban ubicadas en la Ciudad de México y el 53.82% en la ciudad de Querétaro.

Como resultado de esta concentración geográfica, estamos especialmente expuestos a los posibles desaceleres en las economías locales, incluyendo el aumento del índice de desempleo y la disminución del ingreso disponible, la inestabilidad social y delincuencia, los desastres naturales ocurridos en dichas zonas, las reformas legales y fiscales a nivel local y los cambios en la situación de los correspondientes mercados inmobiliarios. Además, cualquier contracción de la demanda de productos manufacturados para la exportación o para su consumo a nivel nacional podría afectarnos en forma adversa y significativa.

La habilidad de la Emisora para enajenar sus propiedades se encuentra limitada por regulaciones relacionadas con nuestra calificación como Fibra y esta limitante podrá reducir el valor de cualquier propiedad vendida, afectar la liquidez o flexibilidad operativa de la Emisora, si la venta de dichas propiedades fuera necesaria para generar capital, entre otros.

Para calificar como Fibra, el Fideicomiso está sujeto al cumplimiento de varios requisitos, incluyendo el requisito consistente en que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen primordialmente al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, así como no vender ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por la Emisora durante un periodo de cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda, para poder conservar los beneficios fiscales atribuidos a dicha propiedad. En caso de la eventual venta de una propiedad durante este periodo, el Fideicomiso no podría aplicar a la enajenación de que se trate el tratamiento fiscal preferencial previsto en la ley. Para potencializar los beneficios fiscales disponibles para las Fibras, se pretende mantener cualquier propiedad construida o

adquirida por la Emisora por un periodo de cuatro años contados partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, aunque eventualmente se llevarían a cabo enajenaciones de unidades residenciales, en cuyo caso, se observarán todos los requisitos y restricciones en la legislación aplicable para que dicha venta no tenga un efecto adverso en el tratamiento fiscal de la Emisora. A la fecha de la venta de la propiedad, la Emisora tendrá que satisfacer todos los requerimientos ordenados por ley y los establecidos en cualquier contrato o convenio, incluidos los contratos de aportación y los contratos de fideicomiso.

El precio pagado por los Activos Iniciales podría exceder su valor justo de mercado.

Aunque el precio de adquisición de los Activos Iniciales fue determinado con base en avalúos practicados por valuadores independientes, se pagará una contraprestación mayor a la suma de los valores plasmados en dichos avalúos (nominalmente hablando). Por lo anterior, el precio que efectivamente se pagará por los Activos Iniciales podría exceder su valor justo de mercado.

Este diferencial entre el precio pagado y el valor de mercado de los Activos Iniciales podría resultar en una disminución del Valor del Activo Neto por CBFi desde el inicio de las operaciones del Fideicomiso, lo que a su vez podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFi. Adicionalmente, dicho sobreprecio podría limitar la capacidad del Fideicomiso para generar los rendimientos esperados para los Tenedores, particularmente si los flujos de efectivo generados por los Activos Iniciales no son suficientes para compensar el excedente pagado sobre su valor de mercado.

La industria de servicios inmobiliarios es sumamente competitiva; y en el supuesto de que el Fideicomiso no logre competir exitosamente, su situación financiera y sus resultados de operación podrían verse afectados.

La industria de servicios inmobiliarios es sumamente competitiva. Los Activos Inmobiliarios están orientados principalmente al segmento de viviendas para renta. El Fideicomiso puede enfrentarse a competencia por parte de nuevos participantes en el mercado y en los segmentos en los que opera en México. Es posible que algunos de estos competidores cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, mayores a los del Fideicomiso. También cabe la posibilidad de que los competidores del Fideicomiso ofrezcan locaciones más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los clientes de los Activos Inmobiliarios y provocar una disminución en sus ingresos. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en la competitividad, los resultados de operación y la situación financiera del Fideicomiso.

El Fideicomiso está sujeto a riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular y en segmentos limitados dentro de la misma industria. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria en general o en los segmentos en los cuales opera el Fideicomiso, podría tener un impacto mayor para el Fideicomiso a que si hubiera diversificado sus inversiones en segmentos adicionales del mercado, y podría tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y resultados de operación del Fideicomiso.

Es posible que el Fideicomiso no logre sus objetivos de crecimiento.

La capacidad del Fideicomiso para implementar su expansión depende de diversos factores, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, la falta de capacidad para atraer y contratar empleados y mano de obra, la habilidad de identificar nuevas oportunidades de negocio en locaciones atractivas que aseguren afluencia en los niveles esperados y todos los demás riesgos inherentes a la adquisición de propiedades. No existe garantía de que el Fideicomiso logrará llevar a cabo sus planes de expansión en México, de que sus nuevos activos ganarán la aceptación de los consumidores o serán operados en términos rentables o que su desempeño será suficiente para justificar la inversión realizada y los gastos de apertura relacionados con los mismos.

Las operaciones del Fideicomiso están sujetas a riesgos adicionales, incluyendo las condiciones económicas y acontecimientos políticos, geopolíticos y sociales predominantes en las entidades federativas en las que adquiera o construya. Es posible que el Fideicomiso no logre incursionar en nuevos mercados u obtener rendimientos sobre sus inversiones, lo cual podría afectar en forma adversa sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación y sus flujos de efectivo. Los riesgos asociados con los cambios actuales y futuros en los mercados en los que el Fideicomiso tiene planeado expandir sus operaciones, son difíciles de prevenir y mitigar y podrían tener un resultado adverso significativo en el negocio, condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. No hay garantía alguna de que los planes de expansión del Fideicomiso pueden alcanzarse, o de que éstos sean operados de forma redituable.

La competencia puede impedir aumentos en el mercado y puede reducir sus oportunidades de inversión.

Competiremos con desarrolladores y operadores que poseen propiedades similares a las de la Emisora en los mismos mercados en los cuales están ubicados los Activos Inmobiliarios. Los competidores de la Emisora pueden tener recursos financieros sustancialmente mayores que tiene la Emisora, y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que la Emisora puede manejar prudentemente. En el futuro, la competencia de la Emisora puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a la Emisora. Además, como resultado que cuenten con más recursos, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que la Emisora tiene en su capacidad para ofrecer mejores condiciones. Si los competidores de la Emisora ofrecen tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que cobramos actualmente, y la Emisora podría perder clientes existentes o potenciales y verse en la necesidad de reducir las tarifas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en las tarifas, mejoras a los clientes. En ese caso, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja de la Emisora, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad de la Emisora para efectuar Distribuciones pueden verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Si la Emisora incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de su cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de la Emisora.

El Fideicomiso tiene cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluyendo daños materiales, accidentes y por interrupción de negocios. Adicionalmente, el Fideicomiso cuenta con una póliza de responsabilidad civil. El seguro de responsabilidad civil de la Emisora tiene, entre otras, las siguientes exclusiones adicionales: terrorismo, daños punitivos y ejemplares, caso fortuito y/o fuerza mayor, pago por accidente de trabajo, colapso de estructuras temporales, contaminación ambiental y responsabilidades derivadas de virus o ataques informáticos. En caso de producirse una pérdida no asegurada, la Emisora podría perder tanto su inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, podríamos tener que pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a la cobertura respectiva. Además, futuros acreedores pueden requerir la contratación de ciertos seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlos podría constituir un incumplimiento bajo dichos contratos de crédito. Además, podríamos reducir o suspender los seguros contratados en cualquiera o en todos nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Además, si cualquiera de las aseguradoras se volviera insolvente, la Emisora podría verse obligada a reemplazar la cobertura de seguros existentes con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si la Emisora incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de su cobertura actual, su negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, precio de compraventa de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Las operaciones del Fideicomiso requieren una considerable cantidad de capital; y es posible que el Fideicomiso no logre obtener acceso a niveles de financiamiento adecuados.

Para que sus proyectos sigan siendo atractivos y competitivos, el Fideicomiso necesita invertir continuamente en su mantenimiento. Además, la industria en la que participa el Fideicomiso exige estar a la vanguardia satisfaciendo las nuevas demandas de los consumidores, el uso de sistemas sofisticados y tecnologías que se puede esperar requerirán mejoras y nuevas interfaces, incluyendo las necesarias para cumplir con los requisitos fiscales y legales tales como la facturación electrónica, contabilidad electrónica, las disposiciones en materia de protección de datos, así como con las especificaciones establecidas por terceros tales como los gobiernos locales o federal y los operadores de plataformas de comercialización electrónica o digital. La inversión en plataformas comerciales de alta tecnología, el desarrollo y mantenimiento de estas tecnologías puede involucrar grandes cantidades de capital. Estas iniciativas generan constantes necesidades de efectivo y, en la medida en que el Fideicomiso no logre financiar sus inversiones con el efectivo generado por sus operaciones, tendrá que solicitar préstamos o identificar otras fuentes de financiamiento.

El Fideicomiso obtendrá financiamiento bajo la forma de capital o deuda en términos de mercado. Los hechos acaecidos en años pasados, incluyendo la quiebra o proximidad a la quiebra de diversas instituciones financieras y la contracción de la liquidez y disponibilidad de capital, limitaron el acceso a créditos e incrementaron los costos del financiamiento para efectuar inversiones. Los eventos descritos anteriormente pueden ocurrir nuevamente de forma inesperada, lo cual impactaría la capacidad del Fideicomiso para obtener los recursos financieros necesarios para desarrollar sus planes de expansión en México u otros mercados. El acceso a capital por parte del Fideicomiso dependerá de diversos factores sobre los que éste tiene poco control o que se encuentran fuera de su control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuanto a los niveles de ingresos actuales y futuros del Fideicomiso, su capacidad para efectuar Distribuciones y el precio de mercado de sus CBFIs. El Fideicomiso no puede garantizar que seguirá teniendo acceso a sus fuentes anteriores de financiamiento o a nuevas fuentes, ya sea en términos comparables con los de sus financiamientos actuales o del todo. En el supuesto de que los costos de financiamiento aumenten o de que el Fideicomiso no logre obtener financiamiento, podría verse obligado a incurrir en costos de financiamiento más altos que los actuales, lo cual podría tener un impacto adverso en la ejecución de su estrategia de crecimiento y en sus actividades.

El Fideicomiso podría enfrentar riesgos relacionados con fluctuaciones en las tasas de interés, lo que podría afectar de manera adversa los resultados de operación y la capacidad de pagar la deuda y otras obligaciones del Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto a fluctuaciones en las tasas de interés. El Fideicomiso podría contratar pasivos financieros que devenguen intereses a tasas variables. Los cambios en las tasas de interés afectarían el costo que tienen estos pasivos financieros para el Fideicomiso. Si las tasas de interés aumentaran, las obligaciones de pago de deuda con respecto al endeudamiento a tasa variable se incrementarían (aun cuando el principal se mantenga igual) y la utilidad neta o efectivo disponible para el pago de la deuda disminuiría. Como resultado, la situación financiera y los resultados de operación y liquidez del Fideicomiso podrían verse afectados de manera adversa e importante.

Es posible que nuestras estrategias de cobertura no logren mitigar los riesgos relacionados con las tasas de interés y podrían reducir el rendimiento total de las inversiones efectuadas por nuestros inversionistas.

Es posible que decidamos utilizar instrumentos financieros derivados para protegernos en ciertas medidas contra las fluctuaciones en las tasas de interés, aunque no existe operación con instrumentos derivados que nos proteja por completo. Los instrumentos de cobertura conllevan riesgos tales como la posibilidad de que nuestras contrapartes en estas operaciones no cumplan con sus obligaciones o de que los instrumentos

que adquiramos no sean eficaces para reducir nuestra exposición a los riesgos relacionados con las variaciones de las tasas de interés. Además, la naturaleza de estas operaciones y el momento en que las celebremos pueden influenciar la eficacia de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias mal diseñadas y las operaciones celebradas en forma indebida podrían tener el efecto opuesto e incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura conllevan costos relacionados con las operaciones celebradas y otros gastos. No podemos garantizar que nuestra estrategia de cobertura y los instrumentos derivados que utilicemos, contrarrestarán de manera eficaz el riesgo relacionado con la volatilidad de las tasas de interés, o que las operaciones de cobertura que celebremos no nos acarrearán pérdidas que puedan reducir el rendimiento recibido por nuestros inversionistas.

Es posible que recurramos a fuentes de financiamiento externas para cubrir nuestras futuras necesidades de capital de trabajo; y si llegásemos a experimentar problemas para obtener financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de concretar las adquisiciones necesarias para el crecimiento de nuestros negocios, para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento, o para efectuar inversiones en activos.

A fin de cumplir con los requisitos necesarios para ser considerados como una Fibra de conformidad con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir anualmente a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio fiscal anterior. En términos de la LISR, nuestro Resultado Fiscal representa la totalidad de los ingresos acumulables, menos las deducciones autorizadas por la propia LISR. Debido a esta obligación de distribución de nuestro Resultado Fiscal, prevemos que los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones no serán suficientes para satisfacer nuestras futuras necesidades de capital de trabajo, incluyendo el capital necesario para efectuar adquisiciones, para proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades, y para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento o refinanciar dicha deuda. Además, los ingresos generados por nuestras operaciones que retengamos también podrían resultar insuficientes para cubrir los costos relacionados con las inversiones en activos necesarias para mantener nuestras propiedades en condiciones adecuadas de operación y funcionamiento, o para subsanar cualesquiera deficiencias de los edificios construidos sobre las mismas.

Como resultado de lo anterior, podríamos recurrir a fuentes de financiamiento externas, incluyendo la emisión de instrumentos de deuda para financiar nuestras futuras necesidades de capital. Las tasas de interés y los términos y condiciones generales de los financiamientos disponibles en México no son competitivos en comparación con otros países. La disponibilidad de financiamiento mediante la emisión de instrumentos de capital dependerá en parte del precio de mercado de nuestros CBFIs, que podría fluctuar con base en nuestro desempeño operativo y en la situación general del mercado. Si no lográsemos obtener el capital que necesitamos, podríamos vernos en la imposibilidad de efectuar las inversiones que necesitamos para el crecimiento de nuestros negocios o para cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento, ya sea sin incurrir en costos adicionales o en lo absoluto. Nuestro acceso a fuentes de capital dependerá de muchos factores sobre los que tenemos un control limitado o que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuando a nuestros ingresos y nuestra capacidad de pago de Distribuciones tanto en el presente como en el futuro, y el precio de mercado de nuestros CBFIs. Si no lográramos obtener acceso a los mercados de capitales en forma oportuna o en términos favorables, podríamos vernos en la imposibilidad de aprovechar las oportunidades de crecimiento que se presenten en el mercado.

Las ofertas de valores y las obligaciones de deuda preferentes que realicemos o incurramos en el futuro, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera; y las emisiones de valores convertibles o canjeables podrían diluir la participación de los Tenedores de CBFIs.

Si decidiésemos emitir valores o incurrir en obligaciones de deuda que confieran derechos de crédito preferentes a los de nuestros CBFIs, posiblemente dichos valores y deuda se registrarían por un contrato de

emisión u otros instrumentos que nos impongan compromisos que limiten nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Además, si decidiésemos emitir cualesquiera valores convertibles o canjeables, posiblemente dichos valores confieran derechos, preferencias y privilegios más favorables que los conferidos por nuestros CBFIs —incluyendo por lo que respecta al pago de Distribuciones— y podrían tener efectos dilutivos para los Tenedores de nuestros CBFIs.

Las operaciones del Fideicomiso están sujetas a regulación por parte del gobierno.

La operación del negocio del Fideicomiso está sujeta a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en las distintas jurisdicciones donde se ubican sus Activos Inmobiliarios. Dichas legislaciones están sujetas a reformas, lo cual podría tener un efecto adverso sobre el desempeño del negocio. Asimismo, el cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear, pero la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación del Fideicomiso. El Fideicomiso no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con sus futuras adquisiciones o desarrollos, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales.

La regulación a nivel estatal y municipal, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso de los Activos Inmobiliarios y exigir en cualquier momento que ésta obtenga autorizaciones de parte de las autoridades gubernamentales o de organizaciones comunitarias o vecinales en relación con sus propiedades, incluyendo con anterioridad a la adquisición o desarrollo de las mismas.

Entre otras cosas, estas restricciones pueden incluir requisitos en materia de seguridad y prevención de incendios que puede implicar costos administrativos adicionales para el Fideicomiso. La estrategia de crecimiento del Fideicomiso podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos y las licencias necesarios, incluyendo los relativos al uso de suelo. La falta de obtención de estos permisos y licencias podría tener un efecto adverso en las actividades, e incluso llevar a la clausura de ciertas propiedades, y la imposición de multas en función al nivel del incumplimiento, lo que pudiera resultar en un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Además, en la última década la legislación en materia ambiental en México se ha vuelto cada vez más estricta. El gobierno federal ha implementado un programa ambiental que impone obligaciones de planeación, evaluación de riesgos y elaboración de estudios de impacto ambiental con respecto a la contaminación del aire, las zonas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. Los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso están regulados por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en las distintas jurisdicciones en las que opera, los cuales podrían hacerla responsable de los costos de remoción o limpieza de sustancias peligrosas o tóxicas ubicadas dentro o debajo de los inmuebles de los que actualmente es o en el pasado haya sido propietaria u operadora, independientemente de que tenga o haya tenido conocimiento y sea o haya sido responsable de la presencia de dichas sustancias. La presencia de sustancias peligrosas o tóxicas, o la falta de remoción adecuada de las sustancias encontradas, podrían poner en riesgo la capacidad del Fideicomiso para desarrollar, utilizar, vender o arrendar el inmueble afectado, o para ofrecerlo en garantía de cualquier financiamiento. Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades estatales y municipales, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental y, además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Las

futuras reformas o adiciones a la legislación en materia ambiental, el descubrimiento de contingencias ambientales actualmente desconocidas o las exigencias adicionales que impongan las autoridades con base en la legislación actual o futura, podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Asimismo, la regulación aplicable a los Activos Inmobiliarios, incluyendo disposiciones de protección civil, ambientales, fiscales, laborales, sobre uso de suelo, entre otras, está sujeta a modificaciones en cualquier momento, lo cual podría obligar al Fideicomiso a adaptar sus operaciones para cumplir con dichos cambios, generando costos y gastos imprevistos que pueden afectar las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Los costos y gastos de operación del Fideicomiso podrían aumentar o permanecer constantes, aunque sus ingresos no se incrementen, ocasionando que sus resultados de operación se vean afectados en forma adversa.

El Fideicomiso está sujeto a factores que pueden afectar en forma adversa su capacidad para controlar sus costos y gastos, incluyendo la necesidad de adquirir seguros, pagar impuestos prediales y cumplir con las medidas de regulación gubernamentales, incluyendo las relativas al uso de suelo, a la materia fiscal y ambiental, a las tasas de interés y a su personal. No obstante que el equipo directivo del Fideicomiso logre implementar medidas de control de costos para contrarrestar los efectos de la inflación, el Fideicomiso podría experimentar un incremento en sus costos de operación. En el supuesto de que los costos de operación del Fideicomiso aumenten como resultado de cualquiera de los gastos antes descritos u otros que pudieran existir en el futuro, sus resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa. Los gastos relacionados con la propiedad y operación no necesariamente disminuyen cuando situaciones como factores de mercado, la competencia y otras circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos de cada una de las propiedades. Como resultado de ello, en el supuesto de que sus ingresos disminuyan, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de reducir sus gastos en la misma medida. En términos generales, los costos relacionados con la inversión en los proyectos, incluyendo los impuestos prediales, los seguros, el pago de la deuda y los gastos de mantenimiento, no disminuyen aun cuando los ingresos disminuyen por cualquier otra causa.

Los activos del Fideicomiso están sujetos a cargos por deterioro que afectarían en forma adversa su valor neto en libros y los resultados de operación del Fideicomiso.

El Fideicomiso evaluará periódicamente sus activos para identificar pérdidas por deterioro en el valor de los mismos. La determinación con respecto a la existencia de indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores tales como las condiciones de mercado, el desempeño del proyecto y su estructura legal. Por ejemplo, si las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos de un determinado período financiero van aunadas a un historial o una proyección de pérdidas y a gastos por depreciación cargados a resultados que, expresados como porcentaje de los ingresos, sean sustancialmente mayores que los de años anteriores, entonces la antigüedad, la contracción de la demanda de los servicios prestados, la competencia y otros factores económicos y legales, pueden dar lugar a que el Fideicomiso reconozca una pérdida por deterioro. Si el Fideicomiso determina que ha ocurrido una pérdida por deterioro, estará obligada a ajustar el valor neto en libros de dicho activo, lo cual podría tener un efecto adverso y significativo en el valor neto de sus activos y en sus resultados de operación por el período en el que se registre el cargo.

Cambios en el diseño de los Activos Inmobiliarios y el desarrollo de los proyectos relacionados con el mismo.

El diseño inicial de desarrollo de los Activos Inmobiliarios y los proyectos de desarrollo que se realicen sobre los bienes inmuebles integrantes de dichos activos, pueden tener modificaciones por motivos técnicos, diseño, oportunidad, conveniencia o de cumplimiento legal regulatorio. No podemos aseverar ni anticipar que los proyectos y desarrollos puedan llevarse conforme a un plan inicial de desarrollo y construcción, pues resulta inherente a la industria inmobiliaria la ejecución de cambios y adecuaciones al momento de

implementación sin embargo trataremos siempre de apegarnos al escenario base de diseño previsto para cada uno de los desarrollos y Activos Inmobiliarios que tengamos, ya que trataremos que dichos desarrollos cumplan con los requerimientos generales para cada una de las ciudades del Mercado Objetivo, según los análisis de desarrollo que realicemos, así como con planeación técnica del proyecto adecuada. Lo anterior, no obstante, que durante la etapa previa a la obtención de la licencia o manifestación de construcción por las autoridades o cualquier otra autorización o permiso que sea necesario, la regulación y normas técnicas de construcción podrían ser modificadas, lo cual implicaría hacer un rediseño.

El desempeño financiero y operativo del Fideicomiso puede verse afectado en forma adversa por epidemias, desastres naturales y otras catástrofes.

El brote de otras epidemias podría conducir a la implementación de medidas de salud pública adicionales, afectar la demanda de instalaciones y afectar negativamente las actividades y los resultados de operación del Fideicomiso. Cualquiera de estos sucesos y otras consecuencias imprevistas sobre problemas relacionados con la salud, podría afectar en forma adversa las actividades y los resultados de operación del Fideicomiso.

Diversos sectores, incluyendo el inmobiliario, podrían verse afectados adversamente como resultado de epidemias, pandemias, así como de las medidas adoptadas en relación con dichos eventos. En caso de que cualquier pandemia que ocurra en el futuro, reduzca la movilidad y la salud de las personas, el tráfico esperado para nuestras propiedades podría verse afectado y, por lo tanto, los negocios de cada uno de nuestros inquilinos y unidades de negocio que operan en nuestras propiedades. Esto podría resultar en que nuestros inquilinos, que son la fuente principal de ingreso de nuestras propiedades no puedan hacer frente a sus obligaciones y, por lo tanto, los ingresos, condición financiera y resultados del Fideicomiso se vean afectados en forma adversa.

Algunos de los Activos Inmobiliarios están ubicados en áreas más susceptibles y podrían verse afectadas de manera significativa por desastres naturales. Las guerras (incluyendo amenazas de guerra), atentados terroristas (incluyendo amenazas de actos de terrorismo), inestabilidad social y el incremento de las medidas de seguridad instituidas en respuesta a dichas situaciones, la incertidumbre geopolítica y conflictos internacionales, pueden tener a su vez un efecto adverso en las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. Es posible que el Fideicomiso no esté debidamente preparado mediante la contratación de seguros, planes de contingencia, o capacidad de recuperación en el supuesto que ocurra cualquiera de estos desastres naturales, incidentes o crisis y, en consecuencia, su negocio y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con las inversiones en inmuebles.

Como propietario de inmuebles, el Fideicomiso está expuesto a los riesgos característicos de las inversiones en este tipo de bienes. Existen diversos factores que podrían ocasionar que estos inmuebles no generen los rendimientos esperados, incluyendo sus volúmenes de ingresos, los niveles de apreciación del capital generados y los gastos incurridos. Además, la regulación y las tasas de interés pueden encarecer el desarrollo de inmuebles. Algunos de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso forman parte de complejos sujetos al régimen de propiedad en condominio y, como tales, están sujetos a las reglas y los reglamentos de la asociación de condóminos y están obligados a pagar cuotas de mantenimiento de áreas de uso común. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Las inversiones en bienes inmuebles no tienen el mismo nivel de liquidez que otros tipos de inversiones, y esta falta de liquidez podría limitar la capacidad del Fideicomiso para reaccionar rápidamente ante los cambios en la situación económica, las condiciones del mercado u otros tipos de condiciones. La capacidad del Fideicomiso para vender sus activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores que se

encuentran fuera de su control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda por parte de los posibles compradores y el nivel de acceso de estos últimos a fuentes de financiamiento en términos atractivos. El Fideicomiso no puede predecir las diversas condiciones de mercado imperantes en un momento dado y que podrían afectar sus inversiones en inmuebles. Dada la incertidumbre en cuanto a las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de los inmuebles del Fideicomiso, éste no puede garantizar que logrará vender sus propiedades con un margen de utilidad.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles.

El Fideicomiso pudiera no arrendar la totalidad de los espacios disponibles en los Activos Inmobiliarios. De igual forma, cuando un contrato de arrendamiento llegue a su vencimiento, el arrendatario podría decidir no renovar el mismo, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento dicho espacio en los mismos términos del contrato previo u otros o no dar en arrendamiento durante un tiempo razonable, lo cual podría generar déficit en los ingresos del Fideicomiso. Si los contratos de arrendamiento respecto de los Activos Inmobiliarios, o porciones de los mismos, se dan en condiciones menos favorables que las inicialmente proyectadas, o bien, si no se consigue rentar el total de los espacios disponibles de un Activo Inmobiliario, la capacidad de hacer Distribuciones podría verse afectada negativamente.

Destino de los espacios.

Los espacios sujetos a arrendamiento dentro de un Activo Inmobiliario deberán ser destinados en todo momento para los fines y los usos especificados en los contratos de arrendamiento correspondientes. El Administrador no puede ser responsable por el uso o destino distinto dado a algún Activo Inmobiliario por cualquier arrendatario, ocasionando así un incumplimiento al contrato de arrendamiento. Los ingresos del Fideicomiso se encuentran sujetos, entre otros, a la capacidad de pago de los arrendatarios. La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso provendrá de las rentas que paguen los arrendatarios de los Activos Inmobiliarios. El ingreso esperado del Fideicomiso podría verse afectado en caso de que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas pactadas en las renovaciones de los contratos sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o incumplimientos en el pago de las rentas por parte de los arrendatarios.

En cualquier momento un arrendatario podría experimentar un cambio negativo en su situación financiera y su capacidad de pago. Como resultado de lo anterior, existe la posibilidad de que el arrendatario no realice el pago de las rentas en los términos y tiempos acordados en los contratos correspondientes, o bien que entre en un proceso de insolvencia, lo que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento, afectando los ingresos estimados del Fideicomiso. En caso de que un arrendatario con adeudos pendientes enfrente una situación de insolvencia, no existe la seguridad de que el Fideicomiso pueda recuperar el total del adeudo pendiente de pago. Bajo ciertos supuestos, los resultados operativos del Fideicomiso están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado negativamente por la ausencia de pago y por los gastos en los que se incurra para exigir y recuperar el pago de las rentas.

Inexistencia de proyectos apropiados.

Es posible que no se pueda encontrar algún Activo Inmobiliario para realizar Inversiones debido a, entre otros, que algunos Activos Inmobiliarios no se encuentren disponibles a precios razonables para su futuro desarrollo o adquisición. En caso de que no se llegaren a encontrar los Activos Inmobiliarios adecuados para el negocio del Fideicomiso, el crecimiento del Patrimonio del Fideicomiso podría detenerse, creando flujos y Distribuciones futuros menores.

Es posible que solicitemos información a terceros, incluyendo avalúos, reportes ambientales y de ingeniería

e información sobre el mercado y la industria. Dicha información conlleva un nivel considerable de incertidumbre.

Es posible que solicitemos avalúos y reportes ambientales y de ingeniería para ayudarnos a valorar la adquisición de propiedades o determinar la forma en que administraremos los Activos Inmobiliarios de los que somos propietarios. Sin embargo, la finalidad de estos reportes no será la de servir de declaraciones respecto del valor o las condiciones ambientales y de ingenierías pasadas, presentes o futuras de los Activos Inmobiliarios correspondientes. Además, el uso de distintas metodologías o conjuntos de presunciones podría afectar los resultados de dichos estudios y las conclusiones derivadas de los mismos. Por lo tanto, la evaluación de un mismo Activo Inmobiliario por distintos expertos podría resultar en conclusiones muy distintas.

No obstante que los reportes ambientales y de ingeniería que hemos obtenido en relación con nuestro Portafolio Inicial no han revelado pasivo alguno que, en nuestra opinión, pueda tener un efecto adverso y significativo en nuestros negocios, muchos de dichos riesgos frecuentemente son ocultos y difíciles de evaluar y, por lo tanto, es posible que los reportes obtenidos no hayan tomado en debida consideración la totalidad de dichos riesgos. Si llegamos a descubrir algún pasivo significativo en materia ambiental o en cuestión de ingeniería que no hayamos identificado previamente, el valor del Activo Inmobiliario afectado podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales o la resolución de dicho pasivo podría involucrar una cantidad de tiempo considerable.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía sino un fideicomiso emisor.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía constituido de conformidad con un contrato en virtud del cual los tenedores de CBFIs adquieren el derecho a recibir Distribuciones sobre sus CBFIs con cargo a los recursos netos que de tiempo en tiempo integren el Patrimonio del Fideicomiso, sino que es un fideicomiso emisor. Por lo tanto, la recuperación de la inversión efectuada por los Tenedores de los CBFIs depende de la generación de recursos para realizar Distribuciones.

Vicios ocultos

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de control interno en relación con la adquisición de los Activos Inmobiliarios que integrarán nuestro Portafolio Inicial, dicho proceso no permite detectar pasivos desconocidos. Estamos expuestos al riesgo de que asumamos, como parte de nuestras operaciones de formación y adquisiciones futuras, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de control interno, de tal forma que los Activos Inmobiliarios podrían tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para su desarrollo y operación, como podría ser la existencia de agentes contaminantes o de sitios arqueológicos protegidos conforme a la legislación aplicable respecto de los Activos Inmobiliarios no desarrollados (terrenos) o vicios de construcción en los inmuebles ya desarrollados (construcciones). De conformidad con la Regulación en materia ambiental, el Fideicomiso podría resultar responsables de, entre otros, los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas o contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los Activos Inmobiliarios, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectarse significativamente los rendimientos esperados de los Certificados Bursátiles.

Invasión de los Activos Inmobiliarios.

Los Activos Inmobiliarios podrían ser objeto de invasiones por parte de terceros. Lo anterior, aunado al hecho de que tendrían que tomarse medidas judiciales para lograr el desalojo de los invasores, las cuales podrían originar gastos importantes para la tramitación de las acciones legales correspondientes. Dichos

gastos pueden incluir la implementación de medidas en contra de las invasiones y podrían traducirse en una pérdida de inversión para los Tenedores.

Inexactitud de la información respecto de los Activos Inmobiliarios.

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad respecto de los Activos Inmobiliarios, podría contener inconsistencias con la realidad e inclusive ser falsa. De esta forma, la propiedad sobre los Activos Inmobiliarios podría ser objeto de controversias judiciales por aquella persona que haya sido perjudicada en virtud de inconsistencias o fallas. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los Activos Inmobiliarios.

Juicios y litigios.

El Administrador tiene la intención de causar que el Fideicomiso y los Activos Inmobiliarios cumplan con la Regulación. Sin embargo, el Fideicomiso o los Activos Inmobiliarios podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas o reclamaciones incluyendo, en su caso aquellas en materia ambiental relacionadas con los Activos Inmobiliarios. Asimismo, pueden llegar a existir uno o varios clientes de los Activos Inmobiliarios que incumplan con sus obligaciones de pago por lo que se podrían entablar ciertas demandas, litigios o procedimientos con el fin de recuperar aquellos montos adeudados sobre los cuales el Fiduciario y el Administrador no puedan garantizar su recuperación, ni respecto de los gastos y costos que dichas demandas, litigios, o procedimientos puedan generar, lo cual podría afectar los recursos disponibles para que el Fideicomiso pueda hacer Distribuciones.

Riesgos operativos.

Los ingresos del Fideicomiso estarán sujetos a riesgos operativos y a riesgos relacionados con arrendamientos, deficiencias de los nuevos desarrollos y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no existe garantía de que las necesidades de capital para mantenimiento de los Activos Inmobiliarios y nuevas inversiones excederán las estimaciones del Administrador o que un determinado Activo Inmobiliario generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital y/o mantenimiento de los activos.

Cambios en la necesidad de capital.

Por cada Activo Inmobiliario se efectuarán inversiones cuantiosas para su mantenimiento y, en el caso de nuevos Activos Inmobiliarios, se incurrirá en gastos para su adquisición y desarrollo, entre otras cosas. El volumen de estas inversiones y gastos y el momento en que deben efectuarse, dependen de la demanda de cada Activo Inmobiliario y espacios disponibles para arrendar. En los Activos Inmobiliarios se podría dar la posibilidad de no poder predecir acertadamente el volumen de las inversiones y gastos que se tendrán que efectuar o el momento en que deban hacerse. Como resultado de lo anterior, es posible que no se cuente siempre con la liquidez suficiente para cubrir las necesidades de capital de trabajo al nivel necesario para respaldar las operaciones.

Retrasos o mejoras en nuestras propiedades.

Cualquier otro servicio adicional implican inversiones en nuestras propiedades para satisfacer las necesidades de nuestros arrendatarios. Si no podemos enfrentar este aumento en los gastos e inversiones, nuestros arrendatarios podrían no renovar sus contratos, o se pudiera presentar una situación en la que no podamos atraer a nuevos clientes. También, podríamos vernos obligados a hacer concesiones en el precio de renta, que conllevaría a una reducción en los ingresos del Fideicomiso y por lo tanto, en el efectivo disponible en el Patrimonio del Fideicomiso para efectuar Distribuciones.

Los Activos Inmobiliarios pueden ser dañados por caso fortuito y/o fuerza mayor.

Los desastres naturales, terremotos y temblores, las condiciones climáticas adversas o bien, las condiciones negativas producidas por terceros, tales como huelgas, plantones y demás paros o suspensión de labores, actos de violencia y terrorismo, bloqueos de accesos a las entradas de los Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrán afectar a los Activos Inmobiliarios, reduciendo así los montos disponibles para las Distribuciones.

El desempeño del Fideicomiso depende de la situación de los mercados locales.

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con la situación de los distintos mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por la situación de los mercados locales donde se ubiquen los Activos Inmobiliarios. Los factores que pueden influir en la situación de los mercados inmobiliarios a nivel regional incluyen, entre otros, las tendencias demográficas y de la población, el desempleo y el nivel de ingreso personal disponible, la legislación fiscal y los costos de construcción, entre otros.

Riesgos relacionados con la regulación mexicana de arrendamiento y el desalojo de inquilinos

El marco legal aplicable al arrendamiento en México otorga a los inquilinos diversas protecciones que pueden dificultar la recuperación de inmuebles en caso de incumplimiento en el pago de la renta o de otras obligaciones contractuales. Los procedimientos judiciales de desalojo suelen ser prolongados y costosos, lo que puede limitar la capacidad del Fideicomiso para disponer oportunamente de los inmuebles y volverlos a rentar. Asimismo, los cambios en la legislación local, incluyendo la imposición de mayores restricciones para el desalojo o de medidas adicionales en favor de los arrendatarios, podrían incrementar el riesgo de incumplimiento en el pago de rentas y afectar negativamente los ingresos del Fideicomiso, su situación financiera y la disponibilidad de flujos para su distribución a los Tenedores.

Competencia en el mercado inmobiliario en México.

El Fideicomiso competirá con otros participantes en el mercado que ofrezcan a los posibles clientes Activos Inmobiliarios en renta similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades del Fideicomiso y, por tanto, las utilidades del mismo. Además, si el Fideicomiso decidiera buscar nuevos terrenos y propiedades para efectuar nuevas inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que el mismo.

Los ingresos del Fideicomiso dependen en gran medida de la situación financiera de los arrendatarios.

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de los pagos de contraprestación efectuados por los arrendatarios de sus propiedades. La situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada en el supuesto de que los contratos de arrendamiento no se lleven a cabo, o de que los mismos se incumplan o se den por terminados.

Los bienes raíces no son activos líquidos.

Las inversiones en bienes raíces carecen de liquidez. Esto puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso o de cualquier Fideicomiso de Inversión para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado. En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podría verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los

imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones.

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su nivel de liquidez, las inversiones en bienes raíces están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrían adquirir terrenos con miras al desarrollo de los mismos o inmuebles en proceso de terminación. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso, de cualquier Fideicomiso de Inversión, del Administrador, y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez y el incremento en el precio de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que los Activos Inmobiliarios no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de los mismos. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

Riesgos relacionados con la construcción, así como con los terceros a quienes se encomiende el desarrollo de los inmuebles.

La construcción y desarrollo de proyectos de la naturaleza de nuestro Portafolio Inicial tienen como riesgos inherentes aquellos relacionados con la capacidad técnica de los contratistas, su capacidad de controlar costos y de ejecutar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. Además, existen también riesgos externos que no dependen del Administrador, del Fideicomiso o de los terceros desarrolladores o contratistas, los cuales tienen que ver, entre otras causas, con contingencias meteorológicas, acontecimientos de orden político, la escasez y el incremento en el precio de materiales, contingencias en materia de trabajo, suspensiones u otras sanciones administrativas conforme a la regulación aplicable y otros que no se contemplan actualmente, todos los cuales entrañan la posibilidad de incrementar los costos, disminuyendo la rentabilidad de las Inversiones. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los Activos Inmobiliarios resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

Riesgos relacionados con la administración de las Inversiones del Fideicomiso.

El Administrador implementará mecanismo robusto de seguimiento y evaluación del desempeño de los activos. Tal mecanismo comprende un proceso integral, sustentado en herramientas de inteligencia de negocios, que inicia con la definición de indicadores clave de desempeño y riesgo en todos los ámbitos de

operación, iniciativas de seguimiento y evaluación que fortalezcan las eficiencias operativas y financieras, e instrumentación de acciones tanto para aseguramiento, como para mejora de resultados.

La definición de tales indicadores clave la realizará el Administrador y con base en la misma determinará las metas asociadas a los mismos. Dichos indicadores y metas estarán basados en la evaluación que haga el Administrador, misma que podría no abarcar todos los factores necesarios para tal efecto, entre otros casos, si la información sobre la cual basó el Administrador dicha evaluación fue proporcionada por terceros y resulta ser insuficiente, imprecisa o incorrecta y, por lo tanto, resultar en que las metas correspondientes no se cumplan, pudiendo afectar dicha circunstancia el negocio del Fideicomiso de forma adversa.

Los estados financieros consolidados condensados proforma no son representativos de los futuros resultados del Fideicomiso.

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma no son representativos de los futuros resultados del Fideicomiso.

El presente Prospecto incluye información financiera proforma que consiste en los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de septiembre de 2025, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2025.

Dicha información financiera proforma presenta la información financiera del Fideicomiso (i) como si su constitución, la Oferta y las Operaciones de Formación hubieran ocurrido el 30 de septiembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, respectivamente para efectos de la información de posición financiera y (ii) como si la Oferta y las Operaciones de Formación hubieran ocurrido el 1 de enero de 2024 para efectos de la información de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y el 30 de septiembre de 2025.

Los resultados reflejados en los estados financieros consolidados condensados proforma (no auditados) por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025 podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) el monto definitivo de los recursos obtenidos en la Oferta y (ii) los impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Operaciones de Formación. Los estados financieros consolidados condensados proforma (no auditados) no pretenden (i) representar la condición financiera que hubiera ocurrido si la Oferta y las Operaciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha antes indicada, (ii) representar los resultados de operación que hubieran ocurrido si la Oferta y las Operaciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha antes indicada, o (iii) proyectar la condición financiera o resultados de operación a partir de una fecha o periodo futuro.

De igual forma, el Fideicomiso está sujeto a varios factores de mercado inciertos, por lo que los resultados presentados en los estados financieros consolidados proforma no son representativos, ni pueden utilizarse como base, para establecer futuros resultados del Fideicomiso o de cada uno de los Activos Inmobiliarios.

Demoras en la recepción del IVA

En caso de que se llegare a presentar retrasos en el reembolso del Impuesto al Valor Agregado relacionado con la adquisición de los Activos Inmobiliarios, dicha circunstancia podrá tener un efecto material adverso en el flujo de efectivo, resultados de la operación y la capacidad del Fideicomiso de efectuar Distribuciones.

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión.

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión previamente establecido. El Fideicomiso podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios establecido en este prospecto. Lo anterior pudiera afectar negativa y significativamente a los Tenedores.

Mercado naciente de vivienda en renta en México.

El producto de vivienda en renta en México está apenas desarrollándose. Derivado de lo anterior, hay poca información disponible con respecto a rentas de mercado, tasas de capitalización, desempeño histórico y proyectado, regulaciones etc. FIBRA PARK con base en la información disponible al día de hoy, ha conducido estudios preliminares que le han permitido hacer ciertas estimaciones sobre el desarrollo de los Activos Inmobiliarios y su potencial desempeño. Sin embargo, estas condiciones pudieran verse afectadas o cambiar significativamente por la poca información histórica o comparable disponible.

Concentración en el sector inmobiliario residencial.

El plan de negocios contempla llevar a cabo Inversiones en el sector inmobiliario de vivienda en renta, lo que se traduce en una exposición directa a las tendencias del ciclo económico de un solo sector de negocios a diferencia de portafolios diversificados que pudiesen invertir en varios sectores. Un impacto económico negativo al sector inmobiliario de vivienda en renta podría tener un efecto adverso en la situación financiera del Fideicomiso y, consecuentemente, en el nivel de flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores.

1.3.4 Factores de riesgo relacionados con la estructura y el Administrador

El éxito del Fideicomiso dependerá en gran medida de la administración y asesoría que preste el Administrador al Fideicomiso, y a la implementación de la estrategia de crecimiento. También dependerá de su capacidad para administrar y asesorar al Fideicomiso y conservar los Activos Inmobiliarios.

El Fideicomiso no cuenta con empleados. El personal y los servicios que requiere el Fideicomiso serán proporcionados por el Administrador. La capacidad del Fideicomiso para lograr los objetivos depende en del Administrador y de su capacidad para la administración de las operaciones del Fideicomiso, su capacidad de identificar nuevos Activos Inmobiliarios, y la realización de la estrategia de financiamiento para ello. También depende de la capacidad del Administrador de administrar y mantener los Activos Inmobiliarios y administrar los Contratos de Arrendamiento, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos Inmobiliarios. Por consiguiente, el negocio del Fideicomiso depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias de negocio del Fideicomiso. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero del Fideicomiso podrían verse afectados adversamente. De igual forma, en caso de que el Administrador no pueda concretar eficientemente su estrategia de negocios, podrán existir demoras en las inversiones y afectar las Distribuciones de los Tenedores.

En caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos a continuar proporcionando sus servicios al Fideicomiso, o sean removidos en términos del Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Administrador bajo el Contrato de Administración. Tampoco podemos garantizar que el Fideicomiso pueda encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores a las del Administrador.

Inexistencia de pagos requeridos bajo los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles no garantizan el pago de cantidad alguna a los Tenedores, ni la obtención de rendimiento alguno. Las Distribuciones, que están sujetas a las limitantes descritas en esta Sección, representan los únicos montos que podrán llegar a recibir los Tenedores.

Ejercicio de los Derechos de Suscripción

El no ejercicio, o ejercicio parcial, del Derecho de Suscripción Inicial por los Tenedores durante el Periodo de Suscripción Inicial, se considerará como una autorización por parte de dichos Tenedores para que los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Suscripción Inicial y que así lo decidan, puedan suscribir y pagar durante el Segundo Periodo de Suscripción, los CBFIs Adicionales restantes por arriba de lo que proporcionalmente les corresponda con base en su tenencia, aclarando que cualquiera de los Tenedores que desee suscribir y pagar los CBFIs Adicionales en una proporción mayor, llevaría a cabo la suscripción y pago con base en el factor de suscripción (o cualquier otro mecanismo que apruebe la Asamblea de Tenedores o en el Comité Técnico, según sea el caso) que se establezca en el Aviso de Suscripción Adicional.

Igualmente, los Tenedores estarán sujetos a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, y cada Tenedor, por la mera adquisición de CBFIs, acepta, reconoce y conviene que no tendrá derecho de preferencia alguno para suscribir o adquirir CBFIs Adicionales en cualquier Emisión Adicional, salvo en el caso que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, decida otorgar Derechos de Preferencia.

Los rendimientos recibidos por los Tenedores serán inferiores a los rendimientos brutos generados por los Activos Inmobiliarios.

Los Tenedores deben estar conscientes de que los rendimientos generados por las Inversiones no les serán distribuidos íntegramente. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará, entre otras cosas, para cubrir los gastos del Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración, lo cual reducirá los rendimientos recibidos por los Tenedores ya que las Distribuciones se pagarán netas de dichos gastos y honorarios, así como de los impuestos aplicables a los Tenedores.

El mercado para los Certificados Bursátiles es limitado.

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. No se prevé que existirá un mercado secundario importante para los Certificados Bursátiles y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en BMV. No obstante, no se prevé que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio y en el momento deseado. Además, el Contrato de Fideicomiso contiene ciertas restricciones de adquisición.

Salvo por la confirmación de criterio expedida por el Servicio de Administración Tributaria, la estructura fiscal del Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes.

Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados Bursátiles, deberán tomar en consideración que la estructura y el régimen fiscal aplicables a los gravámenes y exenciones aplicables a los ingresos derivados de las distribuciones o compras de Certificados Bursátiles, no han sido revisados o confirmados por las autoridades fiscales competentes, salvo por la confirmación de criterio expedida por el Servicio de Administración Tributaria, la cual forma parte de los anexos del presente Prospecto. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales.

Ausencia de recursos en contra del Administrador.

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración contienen disposiciones exculpatorias e indemnizatorias que limitan los casos en que las partes y sus afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores. Como resultado de ello, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para interponer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

A pesar de que los Fines del Fideicomiso se han establecido razonablemente con base en la experiencia de los directivos y funcionarios de Skyway Equities, no existe garantía de que este último logrará dichos objetivos debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario, la situación actual de México o a la insuficiencia de oportunidades de Inversión en el mercado.

Los operadores del Fideicomiso no cuentan con experiencia previa en el manejo de una Fibra y por lo tanto podrían tener dificultades para llevar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una Fibra establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad del Fideicomiso para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calificación como una Fibra en términos de la LISR.

El Fideicomiso y el Administrador no han tenido experiencia en la operación de una Fibra y están sujetos a todos los riesgos asociados con cualquier nuevo negocio, incluyendo el riesgo que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

Como parte de la Emisión, el Fideicomiso ha iniciado la implementación de la estrategia de operaciones, la cual permanece sujeta a posibles cambios en el futuro. La estrategia puede llegar a no ser exitosa, en cuyo caso, el Fideicomiso podría no llevar a cabo los cambios en el momento oportuno. Aún permanecen incertidumbres respecto de las ubicaciones geográficas en las cuales el Fideicomiso podrá invertir en el futuro, así como en el momento en que se realicen y el precio que se pagará por dichas inversiones. El Fideicomiso no puede garantizar que implementará la estrategia satisfactoriamente y, por consiguiente, la inversión en los CBFIs está sujeta a un alto grado de riesgo. No obstante que cada uno de los ejecutivos del Administrador tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los operadores del Fideicomiso no han tenido experiencia en la operación de una Fibra, ni en el cumplimiento de requisitos regulatorios para una Fibra establecidos en la LISR, entre otros ordenamientos. La regulación para una Fibra es altamente técnica y compleja, y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligar a pagar impuestos y multas. La inexperiencia del Administrador y su equipo en la administración de una Fibra puede entorpecer la capacidad del Fideicomiso para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de Fibra, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. En virtud de lo anterior, no es factible garantizar que los operadores del Fideicomiso sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de inversión como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las Fibras con valores inscritos en el RNV.

Skyway Equities tiene una influencia significativa sobre nuestros asuntos y podría ejercer esa influencia en una forma que no sea en el mejor interés para los Tenedores.

Mientras el Fideicomitente, directa o indirectamente a través de sus Afiliadas, mantenga la titularidad del 25% (veinticinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el Fideicomitente tendrá derecho a (i) nombrar los miembros del Comité Técnico de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.1(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso, y (ii) remover y designar a cualquier persona que forme parte del Equipo de Administración del Administrador. Lo anterior, en el entendido que esta facultad se restablecerá en caso de que la tenencia del Fideicomitente, directa o indirectamente a través de sus Afiliadas, vuelva a ser igual o mayor al 25% (veinticinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

Asimismo, Gustavo Felipe Tomé Velázquez controla al Fideicomitente, por lo que podrían surgir conflictos de interés derivados de su participación simultánea como Tenedor de CBFIs, por un lado, y como controlador del Fideicomitente, por el otro. En el supuesto de que dicho Tenedor de CBFIs o el Comité Técnico actúe en interés propio o de manera que ponga en riesgo los intereses del Fideicomiso y del resto de los Tenedores, el desempeño financiero del Fideicomiso podría verse afectado de forma adversa y significativa.

Operación con Personas Relacionadas

En la operación y administración de los Activos Inmobiliarios pueden participar personas relacionadas del Fideicomitente, incluyendo Afiliadas y Subsidiarias del Fideicomitente. Los mencionados servicios son prestados en condiciones de mercado, sin embargo, pueden generarse conflictos de interés y afectaciones a los Activos Inmobiliarios y, en consecuencia, a los flujos derivados del Patrimonio del Fideicomiso, que son la principal fuente de ingreso del Fideicomiso.

El Fideicomitente, a través de cualquier Afiliada y Subsidiaria, podrá prestar servicios de administración de propiedades a cualquier Persona

El Fideicomitente, a través de cualquier Afiliada y Subsidiaria podrá, prestar servicios de arquitectura, diseño, ingenierías y en general, servicios de administración de propiedades, sin restricción alguna, a cualquier Persona, por lo que podrían surgir conflictos de intereses derivados de la participación del Fideicomitente, a través de cualquier Afiliada y Subsidiaria en activos inmobiliarios que no formen parte del patrimonio del Fideicomiso.

La ejecución de las Operaciones de Formación podría generar efectos fiscales que afecten en forma adversa al Fideicomiso y a los Tenedores.

Se prevé que el Fideicomiso adquiera los Activos Inmobiliarios en los términos y por la ejecución de las Operaciones de Formación y que las Entidades Aportantes difieran la totalidad del pago del ISR causado por la ganancia obtenida en la enajenación de los Activos Inmobiliarios en términos de la LISR vigente a la fecha del presente Prospecto. Las autoridades fiscales podrían estar en desacuerdo en la determinación del impuesto sobre la renta diferido por las Entidades Aportantes y, con base en el criterio que apliquen al análisis de las Operaciones de Formación, podrían generarse efectos fiscales que pudiesen afectar en forma adversa al Fideicomiso y a los Tenedores. Nuestra solicitud de devolución de IVA también podría verse afectada en forma adversa y significativa.

El Fideicomitente tendrá influencia significativa sobre nuestros asuntos y podrían ejercer dicha influencia de una manera contraria a los intereses de los demás Tenedores de nuestros CBFIs.

El Fideicomiso es controlado por el Fideicomitente, quien tendrá derecho a nombrar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, podrán controlar ciertas acciones que requieran la aprobación de los Tenedores, incluyendo, sin limitación, modificaciones a ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, la aprobación de operaciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como fideicomiso, y la cancelación de la inscripción de nuestros CBFIs del RNV y del listado en BMV, en cada caso sin considerar si los otros Tenedores de nuestros CBFIs estiman que un acto en particular conviene a sus intereses. Asimismo, algunas de estas personas son miembros de nuestro Comité Técnico.

Conflictos de interés.

Estamos expuestos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con el Fideicomitente y sus afiliadas. A pesar de que el Fideicomiso cuenta con mecanismos para la solución de conflictos de interés, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. El Fideicomitente, sus afiliadas o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones de la Asamblea de Tenedores con respecto a un posible conflicto de interés.

Los posibles inversionistas deben estar conscientes de que, en algunas ocasiones, el Fideicomitente y sus Afiliadas podrán tener conflictos de interés en relación con el Fideicomiso. A continuación, se incluye una descripción enunciativa más no limitativa, de los posibles conflictos de interés.

Operaciones con Personas Relacionadas.

La participación de Personas Relacionadas del Fideicomitente en ciertas operaciones crea posibles conflictos de intereses debido a que el Fideicomitente podría tener un incentivo para favorecer a dichas entidades por encima del Fideicomiso. Asimismo, los Activos Inmobiliarios se encuentran operados y administrados por una Afiliada del Fideicomitente. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Fideicomitente tienen control sobre el Fideicomiso.

Valuación de los activos a ser incorporados en el fideicomiso.

El avalúo de los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso será llevado a cabo anualmente, al término de cada Ejercicio Fiscal que concluya en o después del 31 de diciembre de 2025 por un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente que sea aprobado por el Comité Técnico.

Decisiones del Administrador.

Las funciones del Administrador serán desempeñadas por los funcionarios y empleados del Administrador. Dichos funcionarios y empleados, incluyendo los directivos, únicamente destinarán al Fideicomiso la cantidad de tiempo que estimen razonablemente necesaria y, de tiempo en tiempo, tendrán conflictos de intereses en cuanto a la distribución de su tiempo, servicios y funciones entre el Fideicomiso y otras entidades creadas por el Fideicomitente y sus Afiliadas o relacionadas con el Fideicomitente y sus Afiliadas.

Comité Técnico.

La mayoría de los miembros del Comité Técnico han sido nombrados o pueden ser nombrados por el Fideicomitente. Hemos establecido ciertas políticas y procesos para atender potenciales conflictos de interés que pudieran surgir como parte de la operación del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el voto afirmativo de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico es necesario previo a que podamos celebrar ciertos contratos u operaciones con una Parte Relacionada, incluyendo al Fideicomitente y sus Afiliadas, los miembros de nuestro Comité Técnico o con sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo respecto al cual el Fiduciario realice inversiones cualquier otra persona o parte que pudiera tener un conflicto de interés. Además, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar cualquier Operación con Personas Relacionadas (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, o Deuda) que represente 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones, adquisiciones o desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación; en el entendido que, en los asuntos referidos anteriormente, los Tenedores que sean Personas Relacionadas se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación.

Competencia respecto de oportunidades de inversión y clientes.

Es posible que tengamos que competir con el Fideicomitente y/o sus Afiliadas para capturar oportunidades de adquisición de Activos Inmobiliarios que se presenten en el futuro y el Administrador, aunque internalizado, podría verse sujeto a conflictos de interés si compite con dichas entidades en representación del Fideicomiso. En consecuencia, es posible que no logremos o no tengamos la oportunidad de adquirir alguna(s) propiedades atractivas que también resulten atractivas para el Fideicomiso Emisor. También podríamos competir con el Fideicomitente y/o sus Afiliadas para atraer clientes.

El Fideicomitente y sus partes relacionadas en las que tenga control efectivo, concederá al Fideicomiso Emisor, mediante acuerdo a celebrarse dentro de los primeros 30 días naturales siguientes a la Oferta Pública, un derecho de preferencia sobre las oportunidades inmobiliarias relativas a vivienda en renta en formato multifamiliar. Los términos de dicho acuerdo deberán ser aprobados por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor. En el entendido de que cualquier adquisición de las oportunidades inmobiliarias deberá contar con la aprobación de los órganos corporativos del Fideicomiso que correspondan.

Riesgos relacionados con proyecciones a futuro.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, incluyendo las estimaciones futuras, refleja la perspectiva del Fiduciario y del Administrador en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “considera”, “espera”, “estima”, “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. 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.

Responsabilidad limitada.

El Fiduciario será responsable ante los Tenedores por el pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles única y exclusivamente hasta por el monto de los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles sólo podrán tener, sujeto a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, reclamaciones contra los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en ningún caso, existirá responsabilidad a cargo del Fiduciario por lo que hace al pago de dichas cantidades con su patrimonio propio.

Del mismo modo, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni sus afiliadas, tienen responsabilidad alguna de pago por las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles. En caso de que los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho a reclamar al Fiduciario, al Administrador o a los Intermediarios Colocadores.

Operación del Fideicomiso.

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y del Representante Común. En el supuesto de que alguna de dichas Personas o cualquier otra Persona contratada por el Fideicomiso, incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o bajo cualquier documento relacionado con el mismo), el Fideicomiso no podrá

funcionar en la forma prevista y ello podría ocasionar daños, pérdidas o demoras para los Tenedores. Además, la falla de los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso podría ocasionar daños, pérdidas o demoras a los Tenedores.

Nivel de apalancamiento.

El Fideicomiso deberá ajustarse al nivel de apalancamiento aprobado por la Asamblea de Tenedores y su nivel de endeudamiento deberá ser calculado conforme a dichas disposiciones. En caso de que el Fideicomiso exceda los límites máximos de Deuda o el índice de cobertura de servicio de la Deuda sea menor al aprobado por la Asamblea de Tenedores, no podrá asumir Deuda adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de la Deuda del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de Deuda o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En caso de que el Fideicomiso exceda el límite de Deuda o bien, el índice de cobertura de servicio de la Deuda sea menor al aprobado en Asamblea de Tenedores, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el citado plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes.

Deuda del Fideicomiso

El Fideicomiso, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, podrá obtener préstamos con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, y financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Fideicomiso de Inversión, considerando que dicho endeudamiento deberá obtenerse en términos y condiciones de mercado de acuerdo a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, podríamos ser incapaces de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o del mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo obtendremos, el financiamiento podría ser en términos insatisfactorios. En caso de que obtengamos financiamiento adicional, el pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podría iniciar demandas o reclamaciones en su contra, las cuales podrían resultar en la constitución de gravámenes (por ejemplo, embargos) o, en caso que se hubieren constituido garantías reales o fideicomisos de garantía para garantizar los financiamientos, en la enajenación de uno o más de los Activos Inmobiliarios u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, en caso de ejecución de las garantías constituidas por el Fideicomiso en relación con las Deudas, el Patrimonio del Fideicomiso podría verse disminuido o incluso cualquier de los Activos Inmobiliarios materia de dicho patrimonio (directa o indirectamente) podrían ser enajenados para efectos de pagar las Deudas garantizadas que correspondan.

Los gravámenes constituidos en relación con el Patrimonio del Fideicomiso (directa o indirectamente) pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá recursos suficientes para amortizar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas Deudas del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán aumentar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, sus resultados de las operaciones, su flujo de efectivos y su capacidad de realizar Distribuciones.

Las ofertas de valores futuras que tengan un nivel preferente a nuestros CBFIs podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs,

y diluir su valor.

Si decidimos emitir valores que sean preferentes a nuestros CBFIs en un futuro o de otra manera contratamos Deuda, es posible que estos valores o Deuda se rijan por convenios u otros instrumentos que contengan disposiciones que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores. Asimismo, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en un futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y resultar en una dilución de los Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir valores en cualquier oferta futura o de incurrir en Deuda de otra manera dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores fuera de nuestro control, no podemos predecir o calcular la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de mercado de nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Conforme lo establece el Fideicomiso, se emitieron CBFIs en exceso de los que utilizaremos en la Emisión para ser colocados mediante: (i) su suscripción preferente por los Tenedores, y (ii) el pago de los mismos como contraprestación de los Activos Inmobiliarios que adquiramos en el futuro, y (iii) el pago de obligaciones a cargo de Fideicomiso, según lo acuerde nuestro Comité Técnico, con lo cual se podría diluir la participación de los Tenedores existentes en el momento en que se actualice cualquiera de los supuestos señalados, así como depreciar el precio de nuestros CBFIs.

Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, previo acuerdo del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, utilizaremos los CBFIs que emitamos en exceso de los que sean colocados en la presente Oferta, para su colocación mediante: (i) su suscripción preferente por los Tenedores y (ii) el pago de los mismos como contraprestación de los Activos Inmobiliarios que adquiramos en el futuro, o (iii) el pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. En caso de llevarse a cabo lo anterior, la consecuencia sería una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en dicho momento que no participen, en su caso, en los procesos de suscripción u oferta, una posible dilución en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las colocaciones de CBFIs adicionales.

Conforme lo establece el Fideicomiso, los CBFIs que, de tiempo en tiempo sean emitidos, podrán estar sujetos a derechos de suscripción preferente, con lo cual se podría diluir la participación de los Tenedores.

Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, los CBFIs que, de tiempo en tiempo, sean emitidos, podrán estar sujetos a derechos de suscripción preferente. En caso de llevarse a cabo lo anterior, la consecuencia sería una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en dicho momento que no participen, en su caso, en los procesos de suscripción u oferta, una posible dilución en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las colocaciones de CBFIs adicionales.

Garantías del Fideicomiso.

El Fideicomiso podría otorgar garantías respecto de cualquier financiamiento. La ejecución de dichas garantías podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podría iniciar demandas o reclamaciones en su contra, las cuales podrían resultar en la constitución de gravámenes (por ejemplo, embargos) o, en caso que se hubieren constituido garantías reales o fideicomisos de garantía para garantizar los financiamientos, en la enajenación de uno o más de los Activos Inmobiliarios u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Es posible que no logremos refinanciar la Deuda en la que incurra el Fideicomiso, o que los términos del

refinanciamiento sean menos favorables, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en Deuda conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso se vea en la necesidad de refinanciar su Deuda al momento de vencimiento de la misma, existe el riesgo de que el Fideicomiso no logre hacerlo o de que los términos de refinanciamiento no sean tan favorables como los de la Deuda existente. Si el Fideicomiso no logra refinanciar o prorrogar los pagos del principal en la fecha de vencimiento de los mismos, o no puede cubrir dichos pagos con los recursos derivados de otras operaciones de capital, sus flujos de efectivo podrían resultar insuficientes para efectuar Distribuciones y liquidar la totalidad de la Deuda vencida, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. Además, si las tasas de interés y los demás factores imperantes en la fecha de refinanciamiento (tales como la renuencia de los acreditantes a otorgar créditos para actividades inmobiliarias) dan como resultado que la tasa de interés refinanciada sea más alta, el gasto en intereses relacionado con dicho refinanciamiento se verá incrementado.

Obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los contratos de crédito pueden limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso.

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en Deuda conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer al Fideicomiso diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de Deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de Deuda adicional, la realización de gastos de capital y el pago de Distribuciones. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito, aun cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que el Fideicomiso incumpla con el pago de alguna de sus Deudas, las mismas se podrían declarar vencidas y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa.

Necesidad de contar con flujos de efectivo para cubrir el servicio de Deuda.

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás Deuda del Fideicomiso, éste no cuenta con suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la Deuda del Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en las propiedades relacionadas con dicha Deuda y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso podría ser utilizado para pagar indemnizaciones, en cuyo caso se disminuirán los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

El Fideicomiso, única y exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso, podría estar obligado a indemnizar al Administrador, al Representante Común, a sus respectivas Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, y a cada miembro del Comité Técnico de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier

reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza, que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso, o con las operaciones del Administrador o el Fideicomiso, salvo que los mismos sean producto de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas personas según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Asimismo, el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, las actividades que realicen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Cualesquiera pagos de dichas indemnizaciones disminuirán los recursos disponibles para realizar Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

El Incumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras podría traer un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

En caso de que el Fiduciario incumpla con las obligaciones de revelación de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única de Emisoras, el Fideicomiso podría estar sujeto a diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en BMV. Por lo anterior, un incumplimiento de esta naturaleza podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

Ataques Cibernéticos a las redes o tecnologías de información del Emisor.

Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información podrían tener un efecto adverso en el negocio del Emisor y/o del Fideicomitente y/o del Administrador y, en consecuencia, podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la presente Emisión.

La falta de transmisión total o parcial de los clientes y de la cobranza a la estructura de la Emisora, podría afectar materialmente y de manera adversa nuestro negocio.

Es posible que no se logre aportar la totalidad de los clientes a la estructura de la Emisora a la fecha de la Oferta Pública o con posterioridad a la misma. Si no se logra la aportación completa, los ingresos esperados podrían ser menores. Asimismo, es posible que no se logre la transmisión completa de las cobranzas de los clientes a la fecha de la Oferta Pública o con posterioridad a la misma, lo cual podría tener como resultado una disminución en los flujos e ingresos esperados.

1.3.5 Factores de riesgo relacionados con los Activos Inmobiliarios

Los Activos Inmobiliarios están expuestos a riesgos relacionados con actos de terceros, así como riesgos económicos y sectoriales.

El Fideicomiso podría verse afectados por actos de terceros que están fuera del control de éstos, del Fideicomitente o del Administrador, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de autoridades, huelgas por parte de empleados de arrendatarios, contaminación o cualquier otra contingencia ambiental, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que terceros intenten hacer valer respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos en relación con los inmuebles del Fideicomiso.

El Fideicomiso podría verse afectados por una serie de eventos fuera del control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendios, inundaciones y temblores), desastres humanos (incluyendo terrorismo), enfermedades epidémicas, actividad criminal, guerras, condiciones económicas generales, una baja en la demanda, disputas laborales y otras circunstancias no previstas. Algunos de dichos eventos han afectado en el pasado a la economía en general o a sectores específicos de la misma, afectando ingresos, utilidades y los valores de activos, incrementando costos de mantenimiento.

Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de los Activos Inmobiliarios.

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por la operación del Fideicomiso. El buen desempeño del Fideicomiso influye directamente en las Distribuciones a los Tenedores. Existe el riesgo de que los resultados financieros del Fideicomiso no sean favorables y, en consecuencia, disminuyan dichos flujos. Lo anterior puede afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

Variaciones de las valuaciones realizadas a los inmuebles.

El Fiduciario podrá realizar valuaciones a los Activos Inmobiliarios que conforman, indirectamente, el Patrimonio del Fideicomiso. Es posible que los dictámenes practicados respecto de dichos inmuebles varíen del valor de mercado de los mismos. Lo anterior, derivado de que las valuaciones de los Activos Inmobiliarios realizadas por los valuadores utilizan estimaciones y juicios diferentes, por lo cual pueden diferir una con respecto de las otras sobre los Activos Inmobiliarios.

Servicios de construcción y otros servicios prestados por terceros.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, realizaremos obras de mantenimiento de Activos Inmobiliarios o incluso podríamos desarrollar nuevos Activos Inmobiliarios. Estos servicios podrían ser contratados a terceros respecto de los cuales no tengamos control alguno. A pesar poder realizar concursos privados para escoger a nuestros proveedores, o a pesar de trabajar con proveedores con amplio historial, los servicios prestados por los mismos podrían ser deficientes o podrían ser completados a destiempo. En caso de retrasos en las obras realizadas en nuestros Activos Inmobiliarios o en caso de obras defectuosas, nuestras operaciones y resultados podrían verse afectados de manera negativa.

1.3.6 Riesgos relacionados con la Oferta y los CBFIs

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos.

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos y no en unidades de inversión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos al alza en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago del valor nominal de los Certificados Bursátiles, sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos Certificados Bursátiles en la fecha señalada para su liquidación. Lo anterior podría significar una pérdida en términos reales en la inversión de los Tenedores.

Los Certificados Bursátiles no son adecuados para todo tipo de inversionistas y podría no haber un mercado líquido de los mismos.

Los Certificados Bursátiles son valores de reciente creación con características complejas, por lo tanto, no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Asimismo, es posible que no surja un mercado líquido para los Certificados Bursátiles. Dichos instrumentos no son aptos para inversionistas

sensibles al riesgo y están diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los Certificados Bursátiles y que conozcan los riesgos inherentes a realizar inversiones en activos ilíquidos para los que no existen rendimientos garantizados.

La decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere de un análisis detallado de los Lineamientos de Inversión, la estrategia de inversión y los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el resto de los Documentos de la Emisión, entre otros.

El mercado para los Certificados Bursátiles es limitado.

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. No se prevé que existirá un mercado secundario importante para los Certificados Bursátiles y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en BMV. No obstante, no se prevé que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio y en el momento deseado. Además, el Contrato de Fideicomiso contiene ciertas restricciones de adquisición.

El precio de mercado de los CBFIs podría fluctuar considerablemente y los Tenedores podrían perder la totalidad o parte de su inversión.

La volatilidad del precio de mercado de los CBFIs podría impedir que los Tenedores logren vender sus CBFIs al mismo precio o a un precio superior al que pagaron por ellos. El precio de mercado y la liquidez de los CBFIs pueden verse afectados en forma significativamente adversa por muchos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control y pueden no estar relacionados con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos u otros países;
- la tasa de interés vigente en México es de vital importancia para la valuación de los CBFIs, al ser el Real Estate considerado como un "bond Proxy", por sus flujos estables y predecibles. La alta volatilidad del precio de mercado y los volúmenes de operación de los valores emitidos por las entidades pertenecientes al sector inmobiliario, que no necesariamente están relacionadas con su desempeño operativo. Durante el periodo 2015-2019, los CBFIs de las principales empresas del sector en México se vieron negativamente afectados, a pesar de resultados operativos buenos, por los crecientes niveles de la tasa de interés en México, y en menor medida, en Estados Unidos;
- la subestimación de costos de mantenimiento para las propiedades, requerirán mayores niveles de inversión en mantenimiento, que iría en detrimento del nivel de distribuciones (dividendos) por parte de la Emisora a los Tenedores;
- la reputación de las Fibras en general y los atractivos ofrecidos por sus CBFIs en comparación con otros valores representativos de capital (incluyendo los valores emitidos por otras entidades pertenecientes al sector inmobiliario);
- los aumentos de las tasas de interés, que pueden dar como resultado que los Tenedores de los CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- los cambios en las utilidades o las variaciones en los resultados de operación;

- la publicación de estudios con respecto al Fideicomiso o a la industria inmobiliaria;
- la promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o el desarrollo de nuevas interpretaciones de las leyes o reglamentos existentes, incluyendo los lineamientos fiscales o los principios de contabilidad aplicables a nuestra industria; y
- la percepción del mercado en cuanto a nuestro potencial de crecimiento y nuestro potencial actual y futuro para efectuar Distribuciones en efectivo, así como en cuanto al valor de mercado de nuestros activos subyacentes.

Además, los valores colocados a través de una oferta pública inicial frecuentemente se cotizan a un precio de descuento con respecto a su precio inicial debido a los descuentos por colocación y los gastos relacionados con la oferta. Esto representa una dilución inmediata del valor por CBFI para los nuevos inversionistas que adquieran los CBFI a través de dicha oferta al precio de colocación inicial. Como resultado de esta dilución, es posible que los inversionistas que adquieran los CBFI a través de la oferta reciban un precio inferior al que pagaron por dichos valores, en el supuesto que el Fideicomiso se liquide. La posibilidad de que los CBFI se coticen a descuento con respecto al valor neto de nuestros activos, representa un riesgo distinto e independiente del riesgo de disminución del valor neto de nuestros activos por CBFI. No podemos predecir si los CBFI se cotizarán a un precio superior, igual o inferior al valor neto de nuestros activos.

Las futuras emisiones de CBFI podrían diluir la inversión de otros Tenedores

Es posible que intentemos incrementar nuestra capitalización a través de futuras emisiones de CBFI, lo cual podría diluir la participación de los Tenedores, disminuir el precio de mercado de los CBFI, o ambas cosas. En virtud de que la decisión de emitir CBFI en el futuro dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, y de que dicha Emisión estará sujeta a la aprobación de los Tenedores, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de cualquier Emisión futura de CBFI. Por lo tanto, los Tenedores corren el riesgo de que nuestras futuras emisiones de CBFI tengan efectos de dilución sobre su participación en el Fideicomiso y afecten el precio de mercado de sus CBFI.

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de los CBFI.

La incertidumbre inherente a Emisiones o deudas futuras puede afectar el precio de mercado de los CBFI

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de los CBFI.

Las ofertas de valores y las obligaciones de deuda preferentes que realicemos o incurramos en el futuro, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y las emisiones de valores convertibles o canjeables podrían diluir la participación de los Tenedores.

Si decidiésemos emitir valores o incurrir en obligaciones de deuda que confieran derechos de crédito

preferentes a los de los CBFIs, posiblemente dichos valores y deuda se registrarían por un contrato de emisión u otros instrumentos que nos impongan compromisos que limiten nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones. Además, si decidiésemos emitir cualesquiera valores convertibles o canjeables, posiblemente dichos valores confieran derechos, preferencias y privilegios más favorables que los conferidos por los CBFIs —incluyendo por lo que respecta al pago de Distribuciones— y podrían tener efectos de dilución para los Tenedores.

No existe calificación crediticia de los CBFIs.

Considerando que los Certificados Bursátiles no representan un crédito a cargo del Fideicomiso, estos no contarán con calificación crediticia expedida por una agencia calificadora autorizada de conformidad con la Circular Única.

Verificaciones del Representante Común.

Como parte de las obligaciones del Representante Común, el mismo deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, así como el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, y demás personas que hubieren suscrito los Documentos de la Emisión y/o presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes).

1.3.7 Factores de riesgo relacionados con temas fiscales

Los inmuebles que sean adquiridos por la Emisora pueden estar sujetos al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación local aplicable a la ciudad o municipio en el que se encuentren los inmuebles adquiridos, es posible que las autoridades fiscales locales determinen que una o más de las adquisiciones constituyen una “adquisición” y que, por lo tanto, estar sujeto al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente.

En el caso de la Ciudad de México la legislación fiscal local permite diferir Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles hasta que el Fiduciario enajene los bienes aportados por el Fideicomitente, mientras que para el Estado de México el diferimiento se suspenderá cuando el Fideicomitente enajene sus CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación o cuando el Fiduciario enajene los inmuebles aportados. Por su parte, en el Estado de Querétaro, la legislación fiscal local establece que el Impuesto sobre Traslado de Dominio de Inmuebles se causa en el momento en que se formaliza la transmisión de la propiedad, sin que exista un esquema de diferimiento como en otras entidades federativas.

En consecuencia, la adquisición de inmuebles en estas entidades federativas podría implicar, según la jurisdicción aplicable, la obligación inmediata o diferida de pago de dicho impuesto, lo que podría afectar los flujos de efectivo del Fideicomiso.

En caso de que el Fideicomiso opte por llevar a cabo el diferimiento del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, ya sea porque se permita en la legislación local o, a falta de ello, determine que dicho diferimiento no se encuentre prohibido por la misma, es posible que en cualquier momento la autoridad fiscal requiera que se lleve a cabo el pago del mismo, en términos y conforme a la regulación aplicable en dicho momento. En caso de que el Fideicomiso opte por el diferimiento del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y ello, no sea permitido por la autoridad fiscal o ésta requiera el pago del mismo, la

entrega de los recursos correspondientes podría tener impactos negativos en el flujo y estado de resultados del Fideicomiso.

Podemos estar sujetos a cambios fiscales legislativos o reglamentarios que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.

Actualmente no se cuenta con informes de reformas legales que puedan modificar o impactar las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado y demás disposiciones aplicables y relacionadas con la operación del Contrato de Fideicomiso y sus actividades.

En cualquier momento, las leyes y reglamentos fiscales federales, estatales o locales de México, o las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos pueden cambiar. No podemos predecir cuándo, o si una nueva ley o un nuevo reglamento fiscal federal, estatal o local, o una interpretación judicial de dichas leyes o reglamentos se adoptarán, promulgarán o entrarán en vigor, o si cualquiera de dichas leyes, reglamentos o interpretaciones tendrá efectos retroactivos. Cualquier nueva ley o reglamento fiscal o una modificación o una nueva interpretación administrativa o judicial de dichas leyes o reglamentos, podría afectar adversamente tanto a nosotros como a los Tenedores de nuestros CBFIs.

La falta de cumplimiento de los requisitos aplicables a nuestro fideicomiso de conformidad con la LISR podría tener un efecto adverso significativo sobre nuestro fideicomiso.

Es nuestra obligación cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 187 y 188 de la LISR con respecto a las Fibras. El cumplimiento de lo dispuesto por la LISR depende de una serie de requisitos que en ciertos casos específicos pudieran resultar complejos, sobre los cuales existen muy pocas, o no existen, interpretaciones administrativas y judiciales. De conformidad con las disposiciones aplicables a las Fibras, para conservar el carácter fiscal de una Fibra, entre otros requisitos, debemos distribuir anualmente una cantidad equivalente a cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto. Aun cuando nuestro fideicomiso cumpla con estos requisitos, para conservar el carácter de Fibra tendremos que pasar ciertas pruebas relacionadas, entre otras cosas, con nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y nuestras fuentes de ingresos. Todas las Distribuciones se efectuarán de conformidad con nuestra política al respecto y dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera, nuestras necesidades de efectivo, los compromisos establecidos en nuestros contratos de crédito, el cumplimiento continuo de los requisitos aplicables a las Fibras y otros factores que se estimen pertinentes de tiempo en tiempo. No tendremos más activos que los que integran el Patrimonio del Fideicomiso. Bajo ciertas circunstancias, pudiera ser posible que no podamos efectuar Distribuciones o mantener nuestro carácter de Fibra en el futuro. Si incumpliésemos con estos requisitos podríamos vernos obligados, entre otras cosas, a modificar la forma en que operamos, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni el Fideicomiso, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni los Auditores Externos, ni el Asesor Legal, ni el Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de los mismos pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro. Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni Fideicomiso, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni los Auditores Externos, ni el Asesor Legal, ni el Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, estas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

Riesgos relacionados con las distribuciones sujetas al pago del resultado fiscal anual y pago del ISR.

Será responsabilidad del Fiduciario, por conducto del Administrador, determinar el resultado fiscal, o en su caso, pérdida fiscal por CBFi y distribuir al intermediario financiero cuando menos una vez al año, en su caso, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior, a más tardar el 15 de marzo de cada año.

Los Tenedores deberán acumular el resultado fiscal que les distribuya el intermediario financiero y, dependiendo del régimen fiscal que les sea aplicable, podrán acreditar el ISR que les sea retenido por el intermediario financiero.

De conformidad con la Regulación fiscal aplicable, cada intermediario financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución que se les realice, salvo en caso de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de fondos de pensiones y jubilaciones a los que se refiere el artículo 153 de la LISR.

Se recomienda a los Tenedores consultar a sus propios asesores en materia fiscal respecto del cumplimiento de sus obligaciones fiscales en materia de ISR en relación con las Distribuciones.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de Fibra para fines fiscales, el Fideicomiso estará obligado al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Activos Inmobiliarios. Los impuestos sobre los Activos Inmobiliarios pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Activos Inmobiliarios sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Activos Inmobiliarios en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad del Fideicomiso de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Nuestra solicitud de devolución del IVA podría demorarse o ser rechazada.

Nuestra adquisición de propiedades puede causar obligaciones de pago del IVA. Las obligaciones de traslado de IVA le corresponden a los enajenantes, las cuales deben efectuar el entero correspondiente ante las autoridades fiscales. De conformidad con la ley de la materia, en dichos casos el Fiduciario podrá solicitar a dichas autoridades la devolución del saldo a favor de IVA que deriva del acreditamiento del IVA trasladado por los enajenantes. Sin embargo, las autoridades fiscales podrían demorarse o negarse en efectuar dicha devolución, lo cual afectaría nuestro flujo de efectivo disponible.

Inversiones en Activos Inmobiliarios

1. Conforme a las Disposiciones Fiscales Aplicables, si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquel en que se realice la emisión de los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Prospecto, no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, podría existir el riesgo de que el Fideicomiso dejase de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Para mayor información, consultar la Sección 3.2.4 "Régimen Fiscal" del presente Prospecto.
2. Los Tenedores de CBFIs que no sean SIEFORES o los fondos de pensiones y jubilaciones a que se refiere el artículo 153 de la Ley del ISR, están sujetos a retenciones de ISR por las Distribuciones

de resultado fiscal que efectúe el Fideicomiso. Dichas retenciones de impuestos pueden tener un efecto adverso en los ingresos de los Tenedores de CBFIs y resultar en una desventaja respecto de otros instrumentos de capital mexicanos por los que no resulte aplicable retención alguna. El Fideicomiso no asumirá obligación de entregar cantidades adicionales para cubrir dichas retenciones.

1.3.8 Factores de Riesgo relacionados con temas de prevención de lavado de dinero

El cumplimiento de obligaciones y requisitos en materia de Prevención de Lavado de Dinero ("PLD") pudiera afectar las operaciones de la Emisora.

El Fideicomiso pudiera estar sujeto al cumplimiento de obligaciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita entre otras disposiciones aplicables a la materia de PLD, tales como: contar con medidas y procedimientos para prevenir y detectar actos, omisiones u operaciones que pudieran ubicarse en los supuestos previstos en el Capítulo II del Título Vigésimo Tercero del Código Penal Federal, así como para identificar a sus clientes y usuarios; en su caso, presentar ante la autoridad competente reportes sobre actos, operaciones y servicios que realicen con sus clientes y lleven a cabo los miembros del Comité Técnico, apoderados, directivos y empleados del Fideicomiso; entregar a la autoridad competente información y documentación relacionada con los actos, operaciones y servicios que lleve a cabo el Fideicomiso; conservar la información y documentación relativas a la identificación de sus clientes y usuarios, así como la de aquellos actos, operaciones y servicios que en su caso sean reportados por el Fideicomiso.

No se puede asegurar que los costos y riesgos relacionados con el cumplimiento de la regulación en materia de PLD podrán ser identificados en su totalidad. El cumplimiento de las diversas obligaciones en materia de PLD pudiera afectar el desempeño del Fideicomiso y su capacidad para llevar a cabo sus operaciones, así como imponer costos adicionales sustanciales al Fideicomiso que impacten en sus inversiones e impidan o afecten la posibilidad de llevar a cabo Distribuciones en favor de los Tenedores.

Aplicación de sanciones y medidas por la autoridad en materia de PLD.

La autoridad competente podrá, en su caso, llevar a cabo la supervisión, verificación y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones en materia de PLD a cargo del Fideicomiso, para lo cual podrá realizar visitas de verificación e imponer diversas sanciones administrativas en caso de incumplimiento tales como la determinación de multas y la cancelación de permisos y autorizaciones otorgadas para la operación del Fideicomiso.

El ejercicio de visitas de verificación y la imposición de sanciones como las mencionadas pudiera afectar la capacidad del Fideicomiso para llevar a cabo sus operaciones y disminuir sus ingresos afectando la posibilidad de llevar a cabo Distribuciones en favor de los Tenedores.

1.3.9 Otros factores de riesgo

Modificaciones futuras a las NIIF podrían tener como resultado una afectación negativa sobre nuestros procesos internos y podrían representar inversiones importantes para lograr su adecuada aplicación

Las NIIF podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de nuevas NIIF podría tener un impacto negativo en nuestros procesos internos, así como en nuestras operaciones, situación financiera y cumplimiento de nuestras obligaciones contractuales. Asimismo, es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIIF o conforme a sus modificaciones, no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores.

La fuente de la información del comportamiento del Patrimonio del Fideicomiso será el Administrador.

Conforme a lo establecido en el Fideicomiso y la Circular Única de Emisoras, el Administrador tiene obligaciones de informar y reportar información al Fiduciario y al Representante Común. La información del comportamiento de los activos que integran o que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso, será conocida y preparada única y exclusivamente por el Administrador y dicho Administrador será la única fuente de la información administrativa, financiera y operativa de los activos que integren o integrarán el Patrimonio del Fideicomiso (directa o indirectamente). El Administrador, a su vez, utilizará esta información y se la proporcionará al Fiduciario en cumplimiento de sus obligaciones.

El Fiduciario y el Representación Común no verificarán que la información que reciban del Administrador sea completa y veraz y, por lo tanto, la información que el Fiduciario y el Representante Común publiquen o proporcionen a los Tenedores será aquella que directamente reciban del Administrador. No podemos asegurar que el Administrador entregue toda la información necesaria al Fiduciario y al Representante Común y que la información que entregue sea completa y veraz ni que sea suficiente para que el Representante Común pueda determinar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador o, en su caso, esté en posibilidades de llevar a cabo una valoración certera y completa de la información recibida.

El Administrador y el Comité Técnico están facultados para instruir al Fiduciario para realizar pagos con los recursos depositados en la Cuenta Principal.

Conforme a lo establecido en el Fideicomiso, tanto el Administrador como el Comité Técnico, están facultados para instruir al Fiduciario para que, entre otros destinos y aplicaciones, realice pagos en general con las cantidades depositadas en la Cuenta Principal.

Si bien (i) el riesgo fáctico de que una persona o entidad con facultades para instruir el usos de recursos, efectivamente instruya la aplicación de los recursos de cualquier entidad (incluyendo emisoras de valores) a usos o destinos no autorizados, existe, y (ii) la facultad del Administrador y del Comité Técnico, respectivamente, es suficientemente general como para que el Administrador o el Comité Técnico instruya al Fiduciario para que éste destine los recursos que se encuentren depositados en la Cuenta Principal a usos distintos al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, tanto el Administrador como el Comité Técnico han asumido obligaciones contractuales (conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, respectivamente), y deberes legales (lealtad y diligencia) que pretenden mitigar el riesgo genérico de que el Administrador o el Comité Técnico instruyan utilizar los recursos en depósito en el Fideicomiso a destinos o usos distintos al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Adicionalmente, y de manera relacionada, el incumplimiento a dichas obligaciones y deberes, en su caso, expondrían al Administrador y al Comité Técnico a responsabilidad frente a los Tenedores.

Además, el Fiduciario actuará expresamente conforme a las instrucciones que reciba en términos del Fideicomiso y no tendrá responsabilidad del destino que se le dé a los pagos antes mencionados.

En caso que el Administrador o el Comité Técnico instruyan al Fiduciario aplicar recursos del Fideicomiso a destinos distintos al cumplimiento de sus fines o de manera distinta a lo establecido y permitido en el Contrato de Administración, la situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada.

Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.

De conformidad con lo establecido con la Circular Única de Emisoras, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar al Fiduciario y al Administrador la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única de Emisoras establece que

el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de practicar visitas o inspecciones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes de los Documentos de la Emisión. Al ser facultades (mas no obligaciones) del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas.

NI LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES PAGADERAS POR EL FIDEICOMISO CON EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES PAGADERAS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR NINGUNA DE LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, NI AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, O A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS EL PAGO DE DICHOS MONTOS.

1.4 Otros valores emitidos por el Fideicomiso

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomiso y el Fideicomitente no han llevado emisión alguna de valores en BMV u otros mercados ni de valores que se encuentren inscritos en el RNV.

1.5 Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro

A la Fecha de Emisión, ni el Fiduciario (en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso), ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listados en otro mercado.

1.6 Documentos de carácter público

Los documentos presentados como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles a la CNBV y para su listado ante BMV podrán ser consultados por los inversionistas interesados en el Centro de Información de BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet): www.bmv.com.mx/ y www.gob.mx/cnbv

Asimismo, el Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles copias de la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación financiera al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas y analistas por parte del Fideicomitente será José Roberto Cayetano Jimenez Celorio, con en el mismo domicilio del Administrador teléfono: +52 55 5413 9848 y correo electrónico: ri@parklife.mx. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fiduciario será Sheyla García Guerra, con domicilio ubicado en Montes Urales No. 620, Piso 1, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, Tel. (55) 1103-6648, correo electrónico sgarciag@actinver.com.mx y FiduciarioADM@actinver.com.mx.

Este Prospecto contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni los Intermediarios Colocadores, ni el asesor legal del Fideicomitente y del Administrador han verificado que la información proveniente de otras fuentes o los métodos utilizados para su preparación sean correctos, precisos, o no omitan datos relevantes.

2 LA OFERTA

2.1 Características de los valores

Por medio del oficio número 153/4719/2026 de fecha 27 de marzo de 2026, la CNBV autorizó el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y autorizó la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles.

El presente Prospecto se puede consultar en las siguientes páginas web <https://www.bmv.com.mx/>, www.gob.mx/cnbv, así como en las páginas de Internet del Administrador, www.parklife.mx, y también está disponible con los Intermediarios Colocadores.

Los Certificados Bursátiles se registrarán e interpretarán de conformidad con la Regulación aplicable en México.

Tipo de oferta:	Oferta pública primaria nacional.
Fideicomiso:	Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número 5414 de fecha 31 de agosto de 2022 (según el mismo ha sido modificado y reexpresado), del cual son parte el Fideicomitente, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como representante común.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario.
Fideicomitente:	Capital Fund XLII, S.A. de C.V., en carácter de fideicomitente
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los CBFIs, representados para todos los efectos por el Representante Común, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
Administrador:	Park Life Administración, S.C.
Tipo de instrumento:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1, fracción II y demás aplicables de la LMV y los artículos 7, fracción VII y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras.
Valor nominal de los CBFIs:	Los CBFIs no tienen expresión de valor nominal.
Precio de colocación de los Certificados:	\$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada CBFI. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, entre otras, (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso, (ii) el potencial de generación futura de flujos del Fideicomiso, (iii) los múltiplos de

FIBRAS y otros Fideicomisos similares listados en otros mercados de valores y que cotizan en cualesquiera de las Bolsas y en otros mercados del extranjero, (iv) las expectativas del sector inmobiliario en los que opera el Fideicomiso y (v) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta.

Clave de pizarra: "PLIFE 26".

Serie: Única.

Monto total de la Oferta: \$267,999,160.00 (doscientos sesenta y siete millones novecientos noventa y nueve mil ciento sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Número total de Certificados materia de la Oferta: 1,218,178 (un millón doscientos dieciocho mil ciento setenta y ocho) Certificados Bursátiles.

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico Inicial autorizó la emisión de 25,000,000 (veinticinco millones) CBFIs, cuyo destino autorizado por dicho Comité es: (a) Hasta 1,400,000 (un millón cuatrocientos mil) CBFIs para que sean materia de la Oferta; y (b) 23,600,000 (veintitrés millones seiscientos mil) CBFIs para mantenerse en la tesorería del Fideicomiso, los cuales no otorgarán derechos económicos ni corporativos, sino hasta que (i) se lleve a cabo la suscripción o colocación de los mismos, (ii) sean entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios por parte del Fideicomiso; y/o (iii) sean entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en cualquier caso conforme a lo establecido en el Fideicomiso y sujeto a la obtención de las autorizaciones que, en su caso, sean requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso y la regulación aplicable.

Número de CBFIs efectivamente suscritos, emitidos y en circulación después de la Oferta: 3,065,906 (tres millones sesenta y cinco mil novecientos seis) Certificados Bursátiles, de los cuales:

(i) Oferta Pública: 1,218,178 (un millón doscientos dieciocho mil ciento setenta y ocho) Certificados Bursátiles serán objeto de la Oferta; y

(ii) Contraprestación por Operaciones de Formación: 1,847,728 (un millón ochocientos cuarenta y siete mil setecientos veintiocho) Certificados Bursátiles los cuales, considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$406,500,160.00 (cuatrocientos seis millones quinientos mil ciento sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) y serán entregados a las Entidades Aportantes como contraprestación conforme a las Operaciones de Formación.

El número de Certificados Bursátiles que serán entregados a cada una de las Entidades Aportantes, directa o indirectamente, como resultado de las Operaciones de Formación serán distribuidos de conformidad con lo siguiente:

- A Némesis Capital, S.A. de C.V., en su carácter de aportante de Masaryk, le serán asignados, directa o indirectamente, 890,455 (ochocientos noventa mil cuatrocientos cincuenta y cinco) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$24,313,151.00 (veinticuatro millones trescientos trece mil ciento cincuenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación. El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados, directa o indirectamente, a Némesis Capital, S.A. de C.V., considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$195,900,100.00 (ciento noventa y cinco millones novecientos mil cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- A Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V., en su carácter de entidad aportante de Suites Santa Fe, le serán asignados, directa o indirectamente, 585,909 (quinientos ochenta y cinco mil novecientos nueve) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$19,306,553.00 (diecinueve millones trescientos seis mil quinientos cincuenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación. El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados, directa o indirectamente, a Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V., considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$128,899,980.00 (ciento veintiocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- A Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., en su carácter de entidad aportante de Zetina, le serán asignados, directa o indirectamente, 371,364 (trescientos setenta y un mil trescientos sesenta y cuatro) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$10,319,363.00 (diez millones trescientos diecinueve mil trescientos sesenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación. El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados, directa o indirectamente, a Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$81,700,080.00

(ochenta y un millones setecientos mil ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Conforme a lo descrito en el presente Prospecto, el Emisor utilizará los recursos de la emisión para llevar a cabo el pago del IVA correspondiente a las Operaciones de Formación.

Número de CBFIs en tesorería después de la Oferta:

21,934,094 (veintiún millones novecientos treinta y cuatro mil noventa y cuatro) Certificados Bursátiles, considerando (i) el número de Certificados Bursátiles objeto de la Oferta, y (ii) el número de Certificados Bursátiles que serán entregados a las Entidades Aportantes en concepto de pago de la contraprestación conforme a las Operaciones de Formación en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles.

Mecanismo de la Oferta:

La oferta de los CBFIs se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra, se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Fiduciario y de los Intermediarios Colocadores.

Denominación de los Certificados Bursátiles:

Los Certificados Bursátiles no tienen expresión de valor nominal y su precio de colocación está expresado en Pesos.

Fines del Fideicomiso:

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles ubicados en México, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en términos de los Artículos 187, 188 y demás aplicables de la LISR y de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

A efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones de Certificados; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión que se obtengan de cada Emisión para los fines que expresamente se establezcan en el prospecto de colocación correspondiente y, en todo caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso").

Para cumplir con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, así como mantener y preservar la titularidad y propiedad de y sobre el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de

Fideicomiso, lo anterior en el entendido que, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso esté integrado por bienes inmuebles, el Fiduciario tendrá la propiedad de los mismos, pero no será el poseedor, manteniendo dicha posesión la persona que al efecto se establezca en cada uno de los contratos de aportación en términos de lo establecido para tales efectos en el artículo 400 de la LGTOC, en el entendido que, (i) en todo momento los gastos necesarios para la debida conservación, reparación, administración y recolección de los inmuebles será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) el Fideicomitente o el poseedor correspondiente no tendrá la obligación de transmitir al Patrimonio del Fideicomiso otros bienes en caso de que los inmuebles se pierdan o deterioren.

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(c) ser, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(d) conforme a las instrucciones requeridas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, celebrar (i) el Contrato de Administración, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y, en caso de ser aplicable, con las instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, modificarlo y terminarlo, y (ii) cualesquiera otro Documento de la Operación en los términos del Contrato de Fideicomiso;

(e) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para (i) inscribir y listar los CBFIs en el RNV y en la Bolsa, respectivamente, (ii) depositar el Título en el Indeval, (iii) realizar cualquier acto o gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental u órgano auto regulatorio, para llevar a cabo la oferta pública y colocación de los CBFIs, y (iv) celebrar, firmar y entregar cualquier convenio, contrato, acuerdo, documento, notificación o instrucción en los términos del Contrato de Fideicomiso, para obtener y llevar a cabo la oferta pública y colocación de los CBFIs;

(f) conforme a las instrucciones que sean requeridas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo (i) la Emisión Inicial, y (ii) la adquisición de los Activos Inmobiliarios que conformarán el Portafolio Inicial;

(g) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o

convenientes para actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, actualizar el listado de los CBFIs en la Bolsa de Valores y realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval, derivado de la realización de Emisiones Adicionales u otros actos, de conformidad con, en los términos y condiciones aprobados por la Asamblea;

(h) en relación con cada Emisión, (i) firmar, canjear, sustituir y/o depositar el o los Títulos en el Indeval, y (ii) obtener las autorizaciones, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones, necesarias o convenientes, para llevar a cabo cada Emisión (incluyendo, sin limitación, la celebración de cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dichas Emisiones), previa instrucción del Administrador;

(i) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones que se requieran conforme al Contrato de Fideicomiso, (i) ser propietario de, realizar, adquirir, mantener, constituir garantías y administrar las Inversiones o los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, (ii) llevar a cabo la desinversión, total o parcial, o enajenar, total o parcialmente, las Inversiones o los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, (iii); celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que podrían ser necesarios o convenientes para los propósitos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores;

(j) conforme a la Ley Aplicable, obtener las autorizaciones, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones, necesarias o convenientes, para llevar a cabo cualquier Inversión, desinversión o enajenación de cualquier Inversión o Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión;

(k) en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, a través del Administrador, llevar a cabo las gestiones necesarias para inscribir al Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;

(l) solicitar, a través del Administrador y/o del Contador del Fideicomiso o cualquier otra Persona que cuente con poderes y facultades necesarias para ello, la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso;

(m) preparar y presentar, a través del Administrador o del Contador, conforme a la información proporcionada por el Administrador, todo tipo de declaraciones fiscales e información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, conforme a la Ley Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones (si resultara aplicable), la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir (y/o permitir se cumpla) con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA

y la Ley Aplicable durante la vigencia del Fideicomiso;

(n) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, conforme a los Artículos 18-A, 19, 34, 36 y demás artículos aplicables del Código Fiscal de la Federación, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(o) cumplir con todas las obligaciones fiscales del Fideicomiso a través del Administrador o del Contador, incluyendo las solicitudes de devolución de impuestos, en su caso, conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(p) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones y/o aprobaciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (i) contratar Deuda de manera directa (incluyendo a través de la emisión de valores distintos a los CBFIs), conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos fideicomisos de garantía), de manera directa (y, en este caso, exclusivamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance), en todo caso de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento y las reglas para la contratación de Deuda en términos de lo establecido en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso;

(q) (i) cobrar y recibir oportunamente de las Inversiones, las cantidades que por concepto de Ingresos o cualquier tipo de distribución le correspondan, y (ii) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, ejercer todos los derechos patrimoniales, corporativos y/o contractuales que correspondan en términos de las Inversiones;

(r) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (i) realizar Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución o cualesquiera otros pagos o distribuciones a los Tenedores, y/o (ii) aplicar dichas cantidades a los destinos y fines que al efecto le instruya por escrito el Administrador, siempre que (1) dichas aplicaciones sean consistentes con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, y (2) dándole efecto a la aplicación de los recursos, no se incumpla, o se espere razonablemente que no se incumplirá, con la Política de Distribución;

(s) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, pagar los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso (que incluyen los Gastos del Administrador y los Gastos de Inversión), de conformidad con lo

establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(t) cumplir con las obligaciones a su cargo en términos de la LMV, la CUE, el Reglamento Interior de la Bolsa y demás Regulación aplicable en México o en el extranjero al Fiduciario, en carácter de emisora de valores (incluyendo, el cumplimiento de entrega de información periódica en los términos establecidos en la LMV y la CUE);

(u) proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, de acuerdo con la información que sea entregada para estos efectos por parte del Administrador;

(v) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo cualquier trámite o procedimiento ante cualquier Autoridad Gubernamental, con el apoyo del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, o cualquier otro tercero al Fideicomiso que por sus funciones o facultades corresponda, lo anterior, con la información proporcionada por el Administrador. Así como preparar y proporcionar con el apoyo del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, o cualquier otro tercero al Fideicomiso que por sus funciones o facultades corresponda los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(w) con la previa aprobación y/o instrucción que se requiera de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (i) establecer un Fondo de Recompra para llevar a cabo la adquisición de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra, (ii) efectuar la recompra de CBFIs para su posterior cancelación y/o recolocación, en términos de la Regulación, y (iii) destinar los Certificados que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso a los fines señalados en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso;

(x) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de acuerdo a los términos del Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso;

(y) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, contratar y realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos;

(z) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas

que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades que se reciban de cualquier Emisión y/o que sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o con el fin de cubrir las tasas de interés relacionadas con los préstamos obtenidos por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(aa) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran en términos del Contrato de Fideicomiso, otorgar poderes (incluyendo (i) a favor del Administrador y/o las personas que éste designe, y (ii) los que sean necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso), sin facultades de delegación o substitución, incluyendo poderes especiales, en su caso, a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en dichos contratos, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(bb) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(cc) llevar los registros necesarios a través de los estados de cuenta que se generen respecto de las Cuentas del Fideicomiso, para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los formatos institucionales de la institución en que se abran o mantengan;

(dd) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, contratar, ratificar, remover y/o sustituir al Auditor Externo, y cumplir con sus obligaciones como emisora de valores bajo la Circular de Auditores Externos; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en dicha Circular de Auditores Externos a cargo del consejo de administración y el director general de emisoras de valores serán realizadas por el Comité Técnico y por el Fiduciario (quien actuará de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente;

(ee) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y con la previa aprobación del Comité Técnico, contratar, remover y/o sustituir al Valuador Independiente;

(ff) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, contratar, remover y/o sustituir a cualquier tercero, asesor, prestador de servicios, consultor

o contratista, que sea necesario o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso o lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(gg) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, asumir obligaciones de indemnización y pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier monto que deba pagarse en concepto de indemnización a cualquier Persona (incluyendo a las Personas Cubiertas e Intermediarios Colocadores) conforme al Contrato de Fideicomiso, los otros Documentos de la Operación, cualquier convenio o documento que derive de o se celebre en relación con la realización de cualquier Inversión, desinversión o enajenación o cualquier otro contrato celebrado por el Fideicomiso, previa instrucción del órgano facultado al efecto conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(hh) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, obtener un seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con el Fideicomiso, las Inversiones, los Activos Inmobiliarios y cualquier otra actividad en términos del Contrato de Fideicomiso;

(ii) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, contratar a terceros especialistas que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión, según le sea instruido por la Asamblea de Tenedores o el Representante Común, en este último caso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(jj) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones de la Parte correspondiente, realizar todos los actos que sea necesarios o convenientes para que las disposiciones del Contrato de Fideicomiso surtan efectos frente a terceros incluyendo, sin limitar, llevar a cabo, a través del fedatario público que le sea instruido por el Administrador, la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Público correspondiente y según corresponda, y mantener dicha inscripción vigente y actualizada de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(kk) contratar al Representante Común y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pagar sus honorarios, costos y gastos incurridos, en los términos establecidos en su cotización adjunta al Contrato de Fideicomiso, lo anterior, previa instrucción del Administrador;

(ll) en caso de la extinción del Fideicomiso, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Contrato de Fideicomiso y celebrar el respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso, previa instrucción del órgano correspondiente;

(mm) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, con base en la

información que le sea proporcionada por el Administrador, el Fideicomitente, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, verificar la existencia y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario en caso de que la información proporcionada no sea veraz o exacta, siendo en dicho supuesto responsabilidad de quien emita dicha información al Fiduciario, en caso de detectar un error evidente o inconsistencia en la información o cantidades que le sean proporcionadas por el Administrador, las Partes o cualquier tercero, el Fiduciario deberá notificarlo inmediatamente al Administrador (con copia al Representante Común) y, en su caso, al tercero que le haya proveído la misma, con la finalidad de que dicha información y/o montos sean revisados, y, en su caso, corregidos por la parte responsable, sin que el Fiduciario resulte responsable por dicha corrección;

(nn) conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en su caso, contratar cualesquier Servicios de Administración de Propiedades en los términos que al efecto sean instruidos por la parte competente para ello en términos del Contrato de Fideicomiso,

(oo) conforme a la Ley Aplicable y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (1) llevar a cabo la emisión de cualesquiera tipos de valores distintos a los CBFIs, (2) presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para (i) inscribir y listar dichos valores en el RNV y en la Bolsa, respectivamente, (ii) realizar cualquier acto o gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental u órgano auto regulatorio, para llevar a cabo la oferta pública y colocación de dichos valores, y (iii) celebrar, firmar y entregar cualquier convenio, contrato, acuerdo, documento, notificación o instrucción en los términos del Contrato de Fideicomiso, para obtener y llevar a cabo la oferta pública y colocación de los valores;

(pp) abrir y mantener el o los contratos de intermediación que sean necesarios, así como celebrar y entregar todos los convenios, contratos, acuerdos, documentos, notificación o instrucción en relación con los mismos;

(qq) una vez liquidado el Patrimonio del Fideicomiso, llevar a cabo todos y cada uno de los actos para la extinción del Fideicomiso, incluyendo la celebración del convenio de extinción correspondiente;

(rr) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tratándose de la aportación, afectación o adquisición, según sea el caso, de bienes inmuebles, el Fiduciario dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso y cualesquiera otras disposiciones contenidas en el Contrato de

Fideicomiso, los Documentos de la Operación y la Ley Aplicable, en cada caso, según le sea instruido en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso:

El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes bienes, derechos y activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) todas menos una de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas, según se documente en su momento; (d) los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial y/o cualesquiera otras Inversiones que realice o Activos Inmobiliarios que adquiera el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (e) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (f) los CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por el propio Fideicomiso; (g) cualquier bien, derecho, Ingreso y/o cantidad obtenida o que tenga derecho a recibir con motivo de la operación, arrendamiento, otorgamiento del uso y/o goce, enajenación o transmisión, total o parcial, de las Inversiones; (h) los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo, suscrito por el Fiduciario o adquiridos por él, ya sea directa o indirectamente, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (i) los recursos que se obtengan de (i) la emisión de valores distintos a los CBFIs, incluyendo los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda, y (ii) la contratación de Deuda; (j) las Inversiones Permitidas y cualquier cantidad o rendimiento que derive de las mismas; (k) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y (l) las cantidades en efectivo, bienes y/o derechos de los que el Fideicomiso sea titular o adquiera en el futuro en términos del Contrato de Fideicomiso.

Características relevantes de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso:

Nuestro Portafolio Inicial estará compuesto de 4 propiedades, las cuales se encuentran en la Ciudad de México y en la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro y estarán destinadas primordialmente para arrendamiento de vivienda. Dichas propiedades cuentan con las siguientes características relevantes:

- Querétaro cuenta con un ABR aproximado de 15,855 m² (quince mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados), un tamaño de terreno aproximado de 3,029.91 m² (tres mil veintinueve punto noventa y un metros cuadrados), un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$777,549,960.00 (setecientos setenta y siete millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) y una ocupación del 75% de las 135 unidades habilitadas de un total de 198 unidades.

La aportación de Querétaro al Patrimonio del Fideicomiso está sujeta a la Condición Suspensiva descrita en la Sección 3.1 – “Historia y desarrollo del Fideicomiso – Operaciones de Formación” y en la Sección 3.4.3 – “Contratos de Aportación – Querétaro”, del presente Prospecto. Para una descripción del

riesgo sobre la Condición Suspensiva de Querétaro, favor de consultar la Sección 1.3.3 – “Factores de riesgo relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria inmobiliaria en México – Aportaciones de Unidades High Park Querétaro”, del presente Prospecto.

- Suites Masaryk cuenta con un ABR aproximado de 1,553 m² (un mil quinientos cincuenta y tres metros cuadrados) (993 m² (novecientos noventa y tres metros cuadrados) residenciales + 560 m² (quinientos sesenta metros cuadrados) área no residencial), un tamaño de terreno aproximado de 336 m² (trescientos treinta y seis metros cuadrados), un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$195,900,100.00 (ciento noventa y cinco millones novecientos mil cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) y una ocupación promedio del 59% de las unidades residenciales.
- Zetina cuenta con un ABR aproximado de 1,152 m² (un mil ciento cincuenta y dos metros cuadrados), un tamaño de terreno aproximado de 190 m² (ciento noventa metros cuadrados), un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$81,700,080.00 (ochenta y un millones setecientos mil ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) y una ocupación del 62%.
- Suites Santa Fé cuenta con un ABR aproximado de 1,719 m² (un mil setecientos diecinueve metros cuadrados), un tamaño de terreno aproximado de 7,582 m² (siete mil quinientos ochenta y dos metros cuadrados), un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$128,899,980.00 (ciento veintiocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Distribuciones:

Para calificar como una Fibra de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso se verá obligado a distribuir a los Tenedores al menos el 95% de su resultado fiscal (como se define en la legislación fiscal mexicana) anualmente. Para mayor información, favor de consultar la Sección 3.2.4 “Régimen Fiscal” en el presente Prospecto.

No obstante lo anterior, el resultado fiscal de la Emisora puede ser diferente de su efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones en efectivo. Para mayor información, favor de referirse a la Sección 3.2.10 “El Fideicomiso – Estructura de la Operación – Distribuciones”. Cualquier pago de Distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución y dependerá de los resultados de las operaciones, situación económica y otros factores relevantes de la Emisora. Para mayor información consulte la Sección 3.4.1 “El Fideicomiso – Contratos y Acuerdos Relevantes – Resumen del Contrato de Fideicomiso”.

Las Distribuciones que se realicen a los Tenedores se realizarán a prorrata sobre la base del número de Certificados de los que cada Tenedor sea titular, en relación con la totalidad de los CBFIs en circulación.

Para mayor referencia, véase el Anexo 9.11 adjunto al presente Prospecto, el cual contiene el ejemplo numérico de la manera en la que se llevarán a cabo las Distribuciones. Dicho anexo se incluye únicamente para efectos informativos.

Derechos que confieren los Certificados a los Tenedores

Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos: **(a)** el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y **(b)** el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a **(i)** asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores; **(ii)** tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día; **(iii)** celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de BMV. Asimismo, **(a)** los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a **(1)** solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores; **(2)** solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y **(3)** designar un (1) miembro del Comité Técnico, junto con su respectivo suplente, por cada 10% del total de CBFIs en circulación del que sean titulares, en el entendido de que dicho derecho se ejercerá conforme a los límites máximos de integración y a las reglas de designación previstas en la Sección "Composición del Comité Técnico" de este Prospecto. ; **(b)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente; **(c)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una

Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; y **(iv)** los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

Garantías:	Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
Lugar y forma de pago:	Los montos pagaderos conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Indeval cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval.
Fecha de publicación del aviso de oferta pública de los CBFIs:	27 de marzo de 2026
Fecha de la Oferta Pública de los CBFIs:	27 de marzo de 2026
Fecha de Cierre de Libro de los CBFIs:	30 de marzo de 2026
Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos de los CBFIs:	30 de marzo de 2026

Fecha de Registro en BMV de los CBFIs:	31 de marzo de 2026
Fecha de Emisión de los CBFIs:	31 de marzo de 2026
Fecha de Liquidación de los CBFIs:	1 de abril de 2026
Fuente de las Distribuciones:	Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar gastos e indemnizaciones, entre otros, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Favor de consultar la Sección 3.4 "El Fideicomiso —Contratos y Acuerdos Relevantes – Resumen del Contrato de Fideicomiso" en el presente Prospecto.
Recursos netos que obtendrá el Fiduciario de la Emisión:	\$227,704,295.76 (doscientos veintisiete millones setecientos cuatro mil doscientos noventa y cinco Pesos 76/100 Moneda Nacional) considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional). Los Gastos de Emisión se pagarán conforme a lo previsto en la Sección 2.4 "La Oferta –Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Prospecto.
Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes:	Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Todos los Tenedores participarán en igualdad de circunstancias y gozarán de los mismos derechos y obligaciones.
Depositario:	Indeval.
Régimen Fiscal:	El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en bienes raíces, se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales. Los Tenedores de CBFIS tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra. Para más detalles en relación con este asunto, ver Sección 3.2.4 "Régimen Fiscal" en el presente Prospecto.
Intermediarios Colocadores:	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
Representante Común:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

Seguros:

<u>Activo Inmobiliario</u>	<u>Número de Póliza</u>	<u>Monto de Póliza</u>	<u>Límite Máximo de Responsabilidad Civil por siniestro</u>
Querétaro	0701-035796-01	\$415,327,864	\$60,000,000.00
Suites Santa Fe		Edificio + \$29,580,000	
Masaryk		Contenidos + \$65,546,346	
Zetina		Pérdida de Rentas = \$510,454,209	

l

2.2 Destino de los fondos

Los recursos netos obtenidos con motivo de la Oferta ascendieron a \$227,704,295.76 (doscientos veintisiete millones setecientos cuatro mil doscientos noventa y cinco Pesos 76/100 Moneda Nacional), considerando el precio por CBFÍ de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional).

La totalidad de los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles será destinada a:

- (i) \$160,727,943.00 (ciento sesenta millones setecientos veintisiete mil novecientos cuarenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) (equivalente al 70.59% de los recursos netos de la Oferta) para pago de IVA derivado de las Operaciones de Formación, conforme a lo que sigue:
 - (a) \$106,788,876.00 (ciento seis millones setecientos ochenta y ocho mil ochocientos setenta y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente a Querétaro, lo cual corresponde al 46.90%;
 - (b) \$24,313,151.00 (veinticuatro millones trescientos trece mil ciento cincuenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente a Masaryk, lo cual corresponde al 10.68% de los recursos netos de la Oferta;
 - (c) \$19,306,553.00 (diecinueve millones trescientos seis mil quinientos cincuenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente a Santa Fe, lo cual corresponde al 8.48% de los recursos netos de la Oferta; y
 - (d) \$10,319,363.00) diez millones trescientos diecinueve mil trescientos sesenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente a Condesa, lo cual corresponde al 4.53% de los recursos netos de la Oferta.
- (ii) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades referidas en los numerales anteriores, para capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso, en cada caso, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representan los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles. Ver Sección 2.4 "Gastos relacionados con la oferta".

2.3 Plan de distribución

En la Fecha de Cierre de Libro y una vez que se determinó la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, el Fiduciario celebró con los Intermediarios Colocadores un Contrato de Colocación para la colocación mediante Oferta Pública, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, en términos de lo dispuesto en el artículo 16 de la Circular Única de Casas de Bolsa, de 1,218,178 (un millón doscientos dieciocho mil ciento setenta y ocho) CBFIs.

Porciones de Colocación

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs, que fueron distribuidos por los Intermediarios Colocadores en la Oferta:

Intermediarios Colocadores	Número de CBFIs	Porcentaje
Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	159,090	13.06%
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	1,059,088	86.94%
Total	1,218,178	100.0%

Distribución

El Plan de Distribución de los Intermediarios Colocadores contempló distribuir los CBFIs objeto de la Oferta entre inversionistas personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participaron en la Oferta, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, los Intermediarios Colocadores tuvieron la intención de distribuir la totalidad de los CBFIs entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad (como quiera que estén constituidas, incluyendo a través de fideicomisos), y otras entidades financieras que conforme a su régimen de inversión autorizado puedan invertir en los CBFIs. Los Intermediarios Colocadores tomaron las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas de perfilamiento de clientes y a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su respectiva clientela.

Promoción

La Oferta se promovió a través de uno o varios encuentros con inversionistas potenciales, contacto vía telefónica a dichos inversionistas y en algunos casos, se sostuvo reuniones separadas con inversionistas institucionales, como con inversionistas individuales, personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta.

Los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de los CBFIs y para efectos de promoción, no distribuyeron a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en este Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV que incluye los materiales necesarios para hacer promoción entre los inversionistas.

Cada inversionista debió identificar de manera individual e independiente que la adquisición de los CBFIs

se realice sin violación a su respectivo régimen de inversión, en la medida que resulte aplicable.

Posturas

Los Intermediarios Colocadores promovieron la Oferta entre los inversionistas referidos anteriormente. Los Intermediarios Colocadores recibieron y concentraron las posturas que recibieron por parte de sus clientes. Las posturas no se concentraron en un solo Intermediario Colocador. Los Intermediarios Colocadores recibieron posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes a partir de las 8:30 am y hasta las 15:00 hrs., hora de la Ciudad de México de la Fecha de Cierre de Libro. Un Día Hábil anterior a la Fecha de Cierre de Libro, los Intermediarios Colocadores publicaron el Aviso de Oferta en el Sistema de Información de BMV; el Aviso de Colocación con fines informativos fue publicado en la Fecha de Cierre de Libro una vez que se determinó la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta. El precio de colocación de los CBFIs se dio a conocer vía electrónica, mediante la publicación del aviso de colocación con fines informativos que los Intermediarios Colocadores ingresaron al sistema de EMISNET de la BMV en la Fecha de Cierre de Libro. Se recomendó a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidieron presentar sus órdenes de compra, respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibió dichas órdenes de su clientela y cualquier otro aspecto que consideraron relevante relacionado con la Oferta.

En la Fecha de Cierre de Libro, un Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en BMV, y una vez que se determinó la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, los Intermediarios Colocadores celebraron el Contrato de Colocación con el Fiduciario y con el Fideicomitente.

Los Intermediarios Colocadores, mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, y sus respectivas afiliadas y subsidiarias, y periódicamente les prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tuvieron conflicto de interés alguno con el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador, en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta.

Asignación

El Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en BMV, los Intermediarios Colocadores asignaron de manera discrecional el total de CBFIs de la Oferta al Precio de Colocación por CBFI a sus clientes, tomando en consideración: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) el momento de entrada de las posturas, (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs, y (iv) la calidad de la demanda que los clientes propios presenten a los Intermediarios Colocadores. No obstante, lo anterior, los criterios de asignación pudieron variar una vez que se conoció la demanda total por los CBFIs objeto de la Oferta a discreción de los Intermediarios Colocadores. Todos los CBFIs se colocaron al mismo precio y conforme a las mismas condiciones entre todos los participantes.

El Precio de Colocación por cada CBFI fue de Ps. \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional). El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, entre otras, (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso, (ii) el potencial de generación futura de flujos del Fideicomiso, (iii) los múltiplos de FIBRAS y otros Fideicomisos similares listados en otros mercados de valores y que cotizan en cualesquiera de las Bolsas y en otros mercados del extranjero, (iv) las expectativas del sector inmobiliario en los que opera el Fideicomiso y (iv) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta.

Conforme a lo previsto por la legislación aplicable y a prácticas prudentes de mercado, los Intermediarios Colocadores llevaron a cabo, y concluyeron en la Fecha de Cierre de Libro, la evaluación del Fideicomiso,

usando métodos aceptados y convenidos con el Fiduciario. Los inversionistas interesados en adquirir CBFIs en la Oferta, por el solo hecho de presentar sus órdenes de compra, se consideró que aceptaron los mecanismos y métodos de evaluación empleados por los Intermediarios Colocadores para la determinación del Precio de Colocación de los CBFIs, así como el Precio de Colocación determinado para la adquisición de CBFIs objeto de la Oferta.

El precio o montos que se pagarán por la adquisición de los Activos del Portafolio Inicial, es el resultado de las negociaciones sostenidas por el Emisor con los propietarios de dichos Activos.

Diversos

Los Intermediarios Colocadores podrían iniciar, mantener y/o continuar manteniendo relaciones de negocios y prestando servicios, principalmente financieros, con el Fiduciario, el Fideicomitente y/o con el Administrador, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tuvieron conflicto de interés alguno con el Fiduciario, el Fideicomitente, y/o el Administrador en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta.

Seis personas, de las cuales una es una Persona Relacionada con el Administrador, presentaron órdenes de compra de CBFIs en la Oferta, por un monto que, en lo individual, fue mayor al 5% (cinco por ciento) de la Oferta. Con excepción de lo anterior, los Intermediarios Colocadores, el Fiduciario y el Administrador, no tuvieron conocimiento que personas morales o personas físicas, presentaran, cada una de ellas o en grupo, órdenes de compra de CBFIs en la Oferta (incluyendo Personas Relacionadas), por un monto que, en lo individual, pudiera ser igual o mayor al 5% (cinco por ciento) de la oferta. No obstante, lo anterior, ni el Emisor, ni los Intermediarios Colocadores otorgaron preferencia alguna en la Oferta a las citadas personas, sino que los consideraron como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que cualquier persona que deseó invertir en los valores, tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. Asimismo, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores no pudieron asegurar que dichas personas participaran en la Oferta, y que de participar, recibieran el monto total de la postura presentada o si su participación tuvo algún impacto en el precio de los CBFIs en la Oferta. El Fiduciario, el Administrador o los Intermediarios Colocadores tuvo conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto en la Circular Única de Emisoras.

Colocación entre Personas Relacionadas

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México no tiene conocimiento de que Personas Relacionadas con dicho Intermediario Colocador hayan participado en la Oferta.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver tiene conocimiento de que Personas Relacionadas con dicho Intermediario Colocador participaron en la Oferta.

Aproximadamente el 86.94% del total de los Certificados Bursátiles fueron colocados por Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, de los cuales 227,272 títulos que representan el 21.46% fueron colocados entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece.

Aproximadamente el 13.06% del total de los Certificados Bursátiles fueron colocados por Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.

Cualquier persona que pudo invertir en los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto, tuvo la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso

que se describe en este Prospecto. Todos los posibles inversionistas que participaron en dicho proceso, incluyendo partes relacionadas, participaron en igualdad de condiciones en los términos descritos en el presente, sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante y salvo que su régimen de inversión no lo permitiera.

Contrato de Colocación

El Fiduciario y los Intermediarios Colocadores convinieron en el contrato de colocación correspondiente a la Emisión que, de cumplirse en cualquier momento, antes de la Fecha de Emisión, cualesquiera de las condiciones que se indican en dicho contrato de colocación se resolverán las obligaciones que los Intermediarios Colocadores asumieron en los términos del contrato de colocación respectivo, quedando liberado los Intermediarios Colocadores, del cumplimiento de dichas obligaciones, incluyendo, sin limitar, la obligación de colocar los CBFIs correspondientes a la Emisión respectiva, y de pagar el precio respectivo, como si dichas obligaciones no hubieren existido, salvo que la condición de que se trate fuera renunciada por escrito por los Intermediarios Colocadores.

El contrato de colocación de la Emisión prevé que los Intermediarios Colocadores podrán renunciar a o dispensar el cumplimiento de cualquiera de las condiciones convenidas en los mismos, sin que pierda su derecho respecto de las mismas en adelante. El hecho que los Intermediarios Colocadores renuncien a o dispensen alguna condición no significa que haya renunciado a o dispensado alguna otra.

Los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de dar por terminada la oferta pública de los CBFIs, si se presenta cualquiera de las condiciones resolutorias antes mencionadas, en cuyo caso, los Intermediarios Colocadores darán un aviso en este sentido, o bien respecto a la renuncia o dispensa de dichas condiciones, al Fiduciario y al Fideicomitente. En caso de terminación de la oferta pública de los CBFIs del Fideicomiso, el Fiduciario y el Fideicomitente y/o cualquier otra persona que participe en la misma, no tendrán derecho alguno de reclamación en contra de los Intermediarios Colocadores con motivo de dicha terminación.

2.4 Gastos relacionados con la Oferta

El producto de la Emisión fue de \$267,999,160.00 (doscientos sesenta y siete millones novecientos noventa y nueve mil ciento sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), el monto total de los Gastos de Emisión, fue de \$40,294,864.24 (cuarenta millones doscientos noventa y cuatro mil ochocientos sesenta y cuatro Pesos 24/100 Moneda Nacional) IVA incluido.

Los Gastos de la Emisión serán cubiertos con los Recursos de la Emisión.

Las responsabilidades de los asesores externos que han participado en la presente Emisión se han limitado a realizar un análisis de la estructura de la operación y verificar el debido cumplimiento con la regulación aplicable al Fideicomiso y a los Certificados Bursátiles, así como a asesorar al Fideicomitente y al Fiduciario en la preparación de los Documentos de Emisión.

Los gastos de emisión principales son los siguientes:

Concepto	Monto	IVA	Total
Derechos de Estudio y Trámite ante la CNBV	\$26,661.00		\$26,661.00
Derechos de Inscripción en el RNV	\$241,199.24		\$241,199.24
Listado en BMV	\$130,000.00	\$20,800.00	\$150,800.00
Asesores de la Transacción	\$13,850,000.00	\$2,216,000.00	\$16,066,000.00
<i>Asesor legal del Fideicomitente</i>	\$4,500,000.00	\$720,000.00	\$5,220,000.00
<i>Asesor legal del Intermediario Colocador</i>	\$1,500,000.00	\$240,000.00	\$1,740,000.00
<i>Asesor Fiscal de la Transacción</i>	\$7,850,000.00	\$1,256,000.00	\$9,106,000.00
Honorarios del Representante Común	\$500,000.00	\$80,000.00	\$580,000.00
<i>Honorarios por Aceptación</i>	\$100,000.00	\$16,000.00	\$116,000.00
<i>Honorarios por Primera Anualidad</i>	\$400,000.00	\$64,000.00	\$464,000.00
Honorarios del Fiduciario	\$600,000.00	\$96,000.00	\$696,000.00
<i>Honorarios por Aceptación</i>	\$150,000.00	\$24,000.00	\$174,000.00
<i>Honorarios por Primera Anualidad</i>	\$450,000.00	\$72,000.00	\$522,000.00
Comisión por intermediación y colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión	\$8,750,000.00	\$1,400,000.00	\$10,150,000.00
<i>Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México</i>	\$5,000,000	\$800,000.00	\$5,800,000.00
<i>Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver</i>	\$3,750,000.00	\$600,000.00	\$4,350,000.00
Auditoría Financiera	\$423,000.00	\$67,680.00	\$490,680.00
Avalúos	\$420,000.00	\$67,200.00	\$487,200.00
Gastos Notariales	\$6,826,279.31	\$520,044.69	\$7,346,324.00
Otros Gastos	\$3,500,000.00	\$560,000.00	\$4,060,000.00
Total Gastos de la Oferta	\$35,267,139.55	\$5,027,724.69	\$40,294,864.24

*Las responsabilidades del estructurador que ha participado en la presente Emisión se han limitado a realizar un análisis de la estructura de la operación y verificar el debido cumplimiento con la regulación aplicable al Fideicomiso y a los Certificados Bursátiles, así como a asesorar al Administrador y al Fiduciario en la preparación de los Documentos de Emisión.

2.5 Funciones del Representante Común.

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, mediante la firma del Título, deberá aceptar su designación como Representante Común, así como las funciones, derechos y facultades establecidas en el Título, de conformidad con los artículos 64 y 69 de la LMV y el artículo 68 de la Circular Única de Emisoras. El Representante Común representa a los Tenedores de manera conjunta y no individualmente.

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Título que ampare los CBFIs, en la Regulación y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso, a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores, entre las cuales se encuentran, sin limitar, las siguientes:

- (a) Incluir su firma autógrafa en el Título de los CBFIs, en términos de la fracción XIII del Artículo 64 de la LMV, para hacer constar su aceptación, así como sus obligaciones y facultades;
- (b) Representar a los Tenedores ante el Fiduciario o ante cualquier Autoridad;
- (c) Convocar (ya sea de manera conjunta o de forma individual) y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Regulación aplicable o los términos del Fideicomiso lo requieran, así como cuando lo estime necesario o conveniente, así como ejecutar sus decisiones;
- (d) Otorgar y celebrar en nombre y representación de los Tenedores, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando ésta se requiera, todos los documentos y/o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso, la Emisión y colocación;
- (e) Actuar frente al Fiduciario como representante legal del conjunto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de las cantidades pagaderas conforme a los CBFIs, así como cualquier otro asunto que lo requiera;
- (f) Llevar a cabo todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;
- (g) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título correspondiente y de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación; y
- (h) En general, realizar todas las actividades y ejercer las facultades y cumplir todas las obligaciones previstas en el Título que ampare los CBFIs, la Regulación aplicable y los sanos usos y prácticas del mercado de valores general.

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y en forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia en las Distribuciones de los CBFIs o de cualquier otro pago que deba ser pagado a los Tenedores conforme a los CBFIs) así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y a las demás partes en dichos documentos, así como a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar al Auditor Externo, al proveedor de precios, al Valuador Independiente y al Contador

del Fideicomiso, la información y documentación que considere necesaria o conveniente para verificar el cumplimiento de las obligaciones que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente, el Contador del Fideicomiso y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, desinversiones, financiamientos, Distribuciones y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a su Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente y el Contador del Fideicomiso, así como a los asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación solicitada en los plazos antes señalados en el entendido que a la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, dichos prestadores de servicios deberán obligarse a cumplir con las obligaciones previstas en este párrafo. El Representante Común asumirá que la información presentada por las partes y/o por los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las Personas y para los fines señalados en el párrafo anterior una vez al año, en el entendido que si el Representante Común lo estima conveniente podrá realizar, en adición a la visita anual señalada anteriormente, visitas adicionales mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo cuando se trata de casos urgentes a juicio razonable del Representante Común, en los que dicha notificación se realizará con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

En caso que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y/o el Contrato de Administración deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento de los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso y la Regulación, cualquier circunstancia que sea de su conocimiento y que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los CBFIs así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente y del Administrador; en el entendido, además, que (i) dicha revelación no se considerará que infringe obligación de confidencialidad alguna en el contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión, y (ii) en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última podrá requerir que se subcontrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especializado en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que lo auxilien en el cumplimiento de las obligaciones de verificación del Representante Común referidas en los párrafos anteriores y en la Regulación aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto

y, en consecuencia, el Representante Común podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común únicamente será responsable de las actividades que expresamente esta requerido a desempeñar conforme al contrato de Fideicomiso y las disposiciones legales aplicables. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros, pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código para el Distrito Federal (vigente en la Ciudad de México) y sus correlativos de los demás Códigos Civiles de los estados de México y en el Código Civil Federal, en relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

Atendiendo a la naturaleza de los CBFIs, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, factor, asesores, representantes, filial, equipo de trabajo o agente (el "Personal") de éste, serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones, reinversiones, desinversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de tal resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que estará facultado para solicitar al Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario y a los demás partes de los Documentos de la Operación, información y documentación relativa a estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Proveedor de Precios, Valuador Independiente, del Auditor Externo, el Contador del Fideicomiso o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, desinversiones y demás operaciones, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Título o la Regulación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

Para el desempeño de sus funciones, el Representante Común tendrá en todos los casos en los que se requiera, la facultad de convocar a una Asamblea de Tenedores antes de otorgar cualquier consentimiento y no será responsable por los daños que pudieran derivarse de los retrasos originados por la publicación de dicha convocatoria, salvo por culpa grave, en términos de lo señalado en la fracción IV del artículo 223 de la LGTOC, según la misma sea determinada por un juez competente, mediante sentencia definitiva que no

admita recurso en contra.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo cualesquiera actos, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo, en el entendido, que dichos gastos serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando la totalidad de las cantidades que tuvieran derecho a recibir los Tenedores bajo los CBFIs hayan sido pagadas en su totalidad y la Emisión haya sido cancelada.

El Representante Común podrá renunciar o ser removido conforme a los términos y condiciones establecidos en el Título y la Regulación aplicable.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. Para estos efectos, el Representante Común se obliga a llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para implementar la sustitución, a entregar toda la información y documentación que obre en su poder al representante común sustituto, así como, en general a cooperar de buena fe en la sustitución y en la toma de posesión por parte del representante común sustituto.

Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos previstos y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común, en su caso, deberá proporcionar al Administrador, al Fideicomitente y al Fiduciario con no menos de 60 días naturales de antelación, por escrito, dicha renuncia, y en cualquier caso, dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores y dicho representante común sustituto haya aceptado su nombramiento como Representante Común, lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 días naturales señalado.

Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo IVA) previstos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso. Asimismo, la contratación del Representante Común, se realiza de conformidad con los términos de dicho Anexo G. Los honorarios del Representante Común se considerarán como Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, suscribirá un contrato con el Representante Común para documentar la prestación de sus servicios y que refleje, entre otros términos, los honorarios a que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

2.6 Nombres de las personas con participación relevante en la Oferta

Participante	Nombre	Papel a desempeñar en la transacción
	Capital Fund XLII, S.A. de C.V.	Fideicomitente Y Fideicomisario en Segundo Lugar
	Park Life Administración, S.C.	Administrador
	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	Intermediario Colocador
	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador
	Galicia Abogados, S.C.	Asesor Legal
	Greenberg Traurig, S.C.	Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	Fiduciario
	Mancera, S.C. (EY México)	Asesor Fiscal
	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte)	Auditores Externos



Banco Multiva, S.A.,
Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero
Multiva

Representante Común



Coldwell Banker Commercial

Valuador Independiente

Ninguno de los expertos o asesores que participan en esta oferta son accionistas del Fiduciario o del Administrador o de sus subsidiarias, y no tienen interés económico directo o indirecto alguno en dichas entidades.

El Fiduciario deberá entregar a los Tenedores toda la información relevante, incluyendo información relacionada a la constitución, administración y situación actual en el momento de la consulta.

Las responsabilidades del estructurador que ha participado en la presente Emisión se han limitado a realizar un análisis de la estructura de la operación y verificar el debido cumplimiento con la regulación aplicable al Fideicomiso y a los Certificados Bursátiles, así como a asesorar al Administrador y al Fiduciario en la preparación de los Documentos de Emisión.

Asimismo, el Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles copias de la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación financiera al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas y analistas por parte del Fideicomitente será José Roberto Cayetano Jimenez Celorio, con domicilio ubicado en la misma que el Administrador teléfono: +52 55 5413 9848 y correo electrónico: ri@parklife.mx. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fiduciario será Sheyla García Guerra, con domicilio ubicado en Montes Urales No. 620, Piso 1, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, Tel. (55) 1103-6648, correo electrónico sgarciag@actinver.com.mx y FiduciarioADM@actinver.com.mx.

3 EL FIDEICOMISO

3.1 Historia y desarrollo del Fideicomiso

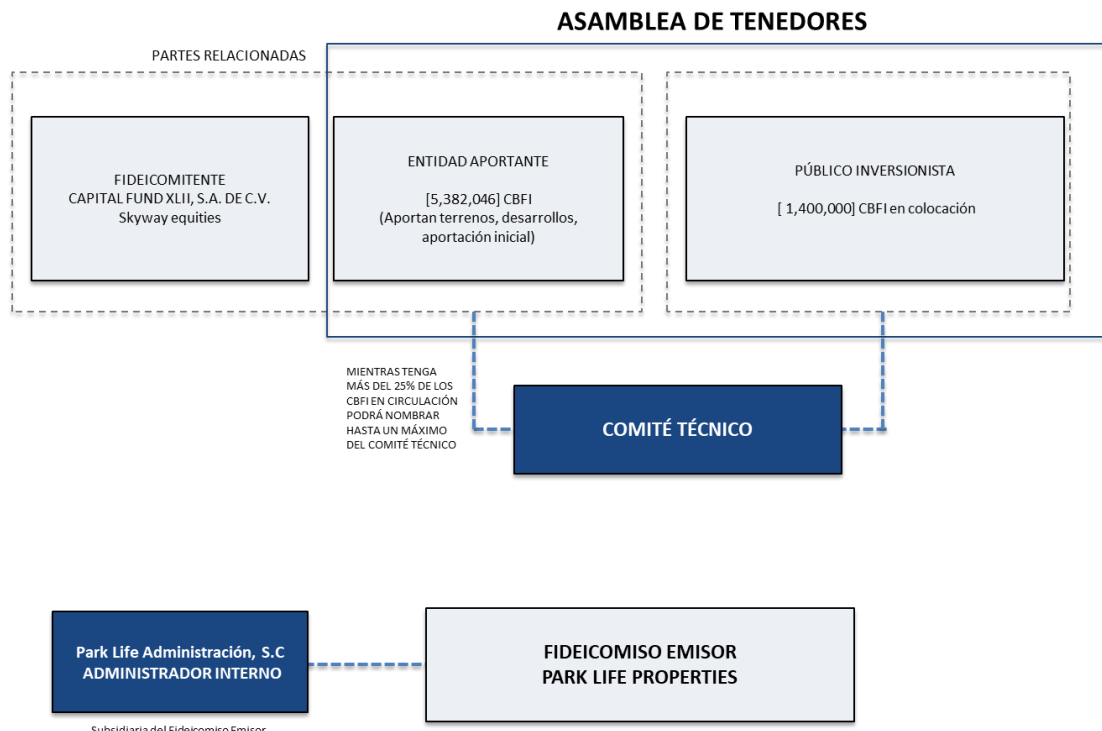
El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución, por lo que no cuenta con antecedentes operativos. El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 31 de agosto de 2022 y reexpresado en su totalidad para calificar como Fibra. El Fideicomiso estará identificado como Park Life Properties. Para mayor información sobre el Fideicomiso, véase la Sección 3.4.1 “El Fideicomiso –Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

El Fideicomiso es un Fideicomiso que emitirá certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, de los denominados Fibras, cuyo fin primordial, de conformidad con los Fines del Fideicomiso, es la adquisición o construcción de bienes inmuebles ubicados en México, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en términos de los Artículos 187, 188 y demás aplicables de la LISR y de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

En este sentido, el Fideicomiso deberá invertir al menos el 70% (o cualquier otro porcentaje permitido de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso en bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra.

Con anterioridad a la Oferta, el Fideicomiso ha celebrado acuerdos vinculantes con cada una de las Entidades Aportantes, para que, al momento de la Oferta, el Fideicomiso adquiriera el Portafolio Inicial.

Finalmente, una vez completada la Oferta, la estructura del Fideicomiso será la siguiente:



Operaciones de Formación

A la fecha de cierre de la Oferta, habremos celebrado una serie de operaciones (las "Operaciones de Formación") en virtud de las cuales el Fideicomiso adquirirá el Portafolio Inicial. Nuestro Portafolio Inicial se integrará por 4 (cuatro) Activos Iniciales y serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso a cambio de CBFIs. Para una descripción de cada uno de los documentos a través de los cuales se documentarán las Operaciones de Formación, favor de referirse a la Sección 3.4.3 "Contratos y Acuerdos – Contratos de Cesión" de este Prospecto.

El Fiduciario ha celebrado los Contratos de Aportación con los aportantes a través de los cuales se establece que adquiriremos los Activos Iniciales.

El destino de los inmuebles que forman parte de los Activos Iniciales que serán aportados al Fideicomiso es el arrendamiento. En consecuencia, de conformidad con los Contratos de Aportación (entre otros documentos aplicables), además de la aportación de los inmuebles, se transfiere al Fideicomiso la titularidad de los derechos de arrendador respecto de todos y cada uno de los contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes al momento de la aportación, así como los derechos de cobro de todas las contraprestaciones derivadas de los mismos, incluyendo sin limitar los derechos de cobro y cualesquier frutos y productos industriales y civiles, presentes y futuros, en la medida permitida por los contratos aplicables y la legislación correspondiente.

De conformidad con dichos convenios, como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales, los aportantes, directa o indirectamente, recibirán 5,382,046 (cinco millones trescientos ochenta y dos mil cuarenta y seis) CBFIs, los cuales, considerando el precio por CBFi de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$1,184,050,120.00 (un mil ciento ochenta y cuatro millones cincuenta mil ciento veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Conforme a lo anterior, el monto total de la operación asciende a \$1,452,049,280.00 (mil cuatrocientos cincuenta y dos millones cuarenta y nueve mil doscientos ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando (i) el Monto Total de la Oferta, y (ii) el monto equivalente en Pesos de los CBFIs que serán entregados para las Operaciones de Formación.

En términos de los Contratos de Aportación, en la Fecha de Liquidación, Némesis Capital, S.A. de C.V., Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V., y Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., como Entidades Aportantes, directa o indirectamente, recibirán 1,847,728 (un millón ochocientos cuarenta y siete mil setecientos veintiocho) Certificados Bursátiles los cuales, considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$406,500,160.00 (cuatrocientos seis millones quinientos mil ciento sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) y una vez cumplida la Condición Suspensiva, Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/1017, directa o indirectamente, recibirá 3,534,318 (tres millones quinientos treinta y cuatro mil trescientos dieciocho) Certificados Bursátiles los cuales considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$777,549,960.00 (setecientos setenta y siete millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Los CBFIs depositados durante las Operaciones de Formación con dichas Personas como contraprestación representan el 60.26% (sesenta punto veintiséis por ciento) de los CBFIs en circulación al momento de la Oferta Pública inicial, y una vez cumplida la Condición Suspensiva, los CBFIs depositados durante las Operaciones de Formación con dichas Personas como contraprestación reperesentarán el 81.54% (ochenta y uno punto cincuenta y cuatro por ciento) de los CBFIs en circulación con posterioridad a la Oferta Pública inicial.

El desglose de las contraprestaciones por las Operaciones de Formación y el correspondiente depósito de CBFIs será conforme a lo siguiente:

- A Némesis Capital, S.A. de C.V., directa o indirectamente, en su carácter de aportante de Masaryk, corresponde un valor de \$195,900,100.00 (ciento noventa y cinco millones novecientos mil cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) por virtud del cual le serán asignados 890,455 (ochocientos noventa mil cuatrocientos cincuenta y cinco) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$24,313,151.00 (veinticuatro millones trescientos trece mil ciento cincuenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación.
- A Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/1017, quien a su vez es la entidad aportante de Querétaro, directa o indirectamente, corresponde un valor de \$777,549,960.00 (setenta y siete millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) por virtud del cual le serán asignados 3,534,318 (tres millones quinientos treinta y cuatro mil trescientos dieciocho) Certificados Bursátiles en la fecha en la que se cumpla con la Condición Suspensiva, más el monto de \$106,788,876.00 (ciento seis millones setecientos ochenta y ocho mil ochocientos setenta y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación.
- A Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V., directa o indirectamente, en su carácter de entidad aportante de Suites Santa Fe, corresponde un valor de \$128,899,980.00 (ciento veintiocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) por

virtud del cual le serán asignados 585,909 (quinientos ochenta y cinco mil novecientos nueve) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$19,306,553.00 (diecinueve millones trescientos seis mil quinientos cincuenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación.

- A Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., directa o indirectamente, en su carácter de entidad aportante de Zetina, corresponde un valor de \$81,700,080.00 (ochenta y un millones setecientos mil ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional) por virtud del cual le serán asignados 371,364 (trescientos setenta y un mil trescientos sesenta y cuatro) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$10,319,363.00 (diez millones trescientos diecinueve mil trescientos sesenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación.

El número de CBFIs que serán entregados como contraprestación por la adquisición del Portafolio Inicial fue determinado previo a la Oferta Pública inicial con base en el avalúo elaborado por Coldwell Banker Commercial, como tercero independiente, el cual se adjunta al presente Prospecto.

El precio a ser pagado por nosotros, y la contraprestación a ser recibida por los aportantes como contraprestación por la aportación del Portafolio Inicial, fue calculado considerando los avalúos antes referidos, sin embargo, podrían exceder el valor justo de mercado de dichos Activos Iniciales, en virtud de que pagaremos una contraprestación mayor a la suma de los valores plasmados en dichos avalúos (nominalmente hablando).

Una vez que concluyamos nuestras Operaciones de Formación, calificaremos como una Fibra para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. En consecuencia, pretendemos que el resultado fiscal neto de nuestras operaciones sea distribuido directamente a los Tenedores de nuestros CBFIs. Para mayor información, véase "Régimen Fiscal" de este Prospecto.

Los CBFIs no otorgarán a sus tenedores derecho real, de copropiedad, de posesión o de uso directo sobre los inmuebles que integren el Patrimonio del Fideicomiso, ni sobre los Activos Iniciales aportados al mismo. En virtud de lo anterior, y para efectos del impuesto al valor agregado, resulta aplicable la exención prevista en el artículo 9, fracción VII, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en los términos y con los alcances descritos en la sección "Régimen Fiscal" del presente Prospecto.

Lo anterior se incluye considerando lo indicado en la confirmación de criterio del Régimen Fiscal de los CBFIs emitida por el SAT de fecha 23 de mayo de 2025.

El Contrato de Aportación de Querétaro estará sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva que se establece en el Contrato de Aportación de Querétaro, la cual consiste en la recepción de la autorización de la Transacción por parte de la CNA sin condición alguna para su ejecución ni imposición de medidas de desiversion o condicionamientos de conducta que afecten directa o indirectamente la estructura, objeto o alcance de la operación.

Como resultado de las Operaciones de Formación, el Fideicomiso, una vez consumada la Oferta, será propietario, de los siguientes Activos Inmobiliarios, en las proporciones aproximadas señaladas a continuación:

<u>Inmueble</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Unidades</u>	<u>ABR</u>	<u>Inicio de Operaciones</u>	<u>Amenidades</u>
Querétaro	Calle Manuel Gómez Morín No. 3960, Fraccionamiento "Centro Sur", sobre el predio identificado como la Fracción 1 de la Manzana CS-09, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro	198	15,855 m2	2016	Gym, salón de adultos, salón de jóvenes, Ludoteca, alberca y salas de trabajo
Masaryk	Av. Presidente Masaryk, número 203, Polanco, Miguel Hidalgo, Ciudad de México	24	1,553 m ² (993 m ² residenciales + 560 m ² área no residencial)	2021	Business Center, Cine, Gym y Cocina
Zetina	Calle Carlos B. Zetina, número 26, Colonia Hipódromo Condesa, Cuauhtémoc, Ciudad de México	33	1,152m2	2022	Gym, Roof Garden
Santa Fe	Av. Santa Fe, número 498, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México.	32	1,719 m2	2013	Gym, Cine, salón de adultos, salón de jóvenes, Ludoteca y salas de trabajo

3.2 Descripción del negocio

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles ubicados en México, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en términos de los Artículos 187, 188 y demás aplicables de la LISR y de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

Para alcanzar los objetivos, el Fideicomiso se apoyará de la experiencia del Administrador en el sector inmobiliario y se apoyará en lo posible en una relación de negocios con Capital Fund XLII, S.A. de C.V., el cual es un grupo con amplia experiencia en el sector inmobiliario, lo cual ofrece acceso a oportunidades con potencial de incremento en rentabilidad. Lo anterior, de conformidad con los términos y condiciones del Convenio de Preferencia.

El Patrimonio del Fideicomiso estará inicialmente compuesto de forma agregada por 4 propiedades ubicadas en la Ciudad de México y Querétaro, con aproximadamente 20,279 metros cuadrados de ABR, y con tendencias demográficas y de industria favorables en las que se puede identificar incremento en la demanda de construcción, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles.

l

Naturaleza Jurídica y Posicionamiento Corporativo de la Emisora

Park Life Properties se posiciona como el vehículo institucional pionero en México, estructurado como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces, dedicado de forma exclusiva y estratégica al creciente sector residencial de alquiler. Su operación está gobernada por el sólido marco regulatorio de la CNBV y el SAT.

La arquitectura de la Emisora, cuya base legal se encuentra en los Artículos 187 y 188 de la LISR y la LMV, ofrece un esquema de inversión fiscalmente eficiente. Esta estructura está diseñada para ofrecer a una amplia gama de inversionistas, desde sofisticadas instituciones hasta participantes minoristas, un acceso sin precedentes al dinámico mercado de alquiler residencial mexicano, a través de un portafolio de propiedades profesionalmente gestionado y diversificado, que sistemáticamente genera ingresos.

La arquitectura legal de Park Life Properties integra mecanismos de gobernanza de vanguardia, concebidos no solo para asegurar el cumplimiento con las regulaciones mexicanas aplicables a las FIBRAS, sino también para dotar a la entidad de la agilidad operativa indispensable para una gestión de activos altamente proactiva y eficaz. La estructura del fideicomiso impone la obligación legal de distribuir al menos el 95% del resultado fiscal a los tenedores de certificados de forma anual, conforme a lo previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta. Dicha obligación fiscal no constituye una garantía de distribuciones periódicas ni un objetivo financiero primario del Fideicomiso, ya que el monto, oportunidad y viabilidad de cualquier distribución dependerán del desempeño operativo de los activos, las necesidades de reinversión, la situación financiera del Fideicomiso y las decisiones que, en su caso, adopte el Comité Técnico, en estricto apego a la regulación aplicable. Esta robusta generación de ingresos, complementada por la inherente capacidad de la Emisora para depreciar activos inmobiliarios y deducir gastos operativos conforme a la ley, resulta en una estructura fiscal eficiente que maximiza de manera significativa los retornos de impuestos para los inversionistas, elevando la rentabilidad ajustada al riesgo.

La clasificación regulatoria como FIBRA confiere a Park Life Properties ventajas operativas y financieras sustanciales en comparación con los vehículos de inversión inmobiliaria tradicionales. Entre estas ventajas destaca la exención del impuesto sobre la renta corporativo a nivel del fideicomiso, es decir un esquema transparente de tributación que lleva el ingreso neto a los inversionistas, siempre que se mantengan los rigurosos requisitos de composición de activos y su proporción. El fideicomiso debe invertir un mínimo del 70% de sus activos en bienes raíces destinados al arrendamiento ubicados en México y el remanente se invierte en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda. Además, existen definiciones claras para la diversificación geográfica y la dispersión de inquilinos, que se alinean perfectamente con los objetivos estratégicos de Park Life Properties de construcción de un portafolio robusto y gestión integral de riesgos, minimizando la concentración y mejorando la estabilidad del flujo de efectivo.

El marco de gobierno corporativo de Park Life Properties incorpora las mejores prácticas internacionales, adaptándolas con precisión al entorno regulatorio mexicano. Incluye una supervisión rigurosa e independiente a través de un Comité Técnico compuesto por un selecto grupo de expertos de la industria con trayectorias comprobadas, representantes de inversionistas institucionales y consejeros independientes así como una administración internalizada que permite alinear los intereses de todas las partes. Este sofisticado esquema de gobernanza asegura la responsabilidad fiduciaria hacia los tenedores de certificados y proporciona una dirección estratégica y operativa de alto nivel para la gestión del portafolio, las decisiones de adquisición y desinversión de activos y las iniciativas de optimización operativa, garantizando que todas las decisiones se tomen en el mejor interés de los inversionistas.

La propia naturaleza de la estructura FIBRA facilita el acceso a los mercados de capitales mexicanos a través de su listado en la BMV. Esta característica no solo confiere una liquidez vital a los inversionistas, permitiendo la compra y venta de certificados con facilidad, sino que también agiliza el proceso de captación

de capital fresco para la expansión estratégica del portafolio. La condición de entidad de mercado público impone estándares exhaustivos de divulgación de información y reporte financiero, lo que se traduce en una mayor transparencia y rendición de cuentas, consolidando la posición de Park Life Properties como un referente para la inversión inmobiliaria residencial de grado institucional en México.

El marco legal que rige las FIBRAS en México ha experimentado una evolución notable desde su legislación inicial en 2011. Enmiendas recientes han mejorado significativamente la flexibilidad operativa de estos vehículos y, al mismo tiempo, han fortalecido las protecciones para los inversionistas. Estos desarrollos regulatorios han cimentado un marco maduro y adaptable que soporta de manera robusta estrategias de inversión inmobiliaria sofisticadas, incluyendo el modelo integrado de construir-rentar-vender que distingue a Park Life Properties de las FIBRAS tradicionales, al permitir la captura de valor en múltiples etapas del ciclo de vida del activo.

La estructura del fideicomiso proporciona beneficios adicionales cruciales para los inversionistas, como la protección de responsabilidad limitada, lo que aísla sus activos personales de los riesgos del negocio. Asimismo, se beneficia de una supervisión de gestión profesional de primer nivel y un monitoreo continuo del cumplimiento normativo, asegurando una adhesión irrestricta a todas las regulaciones fiscales y de valores mexicanas aplicables. La estructura fiduciaria incorpora la supervisión de grado institucional a través del Fiduciario, como fiduciario, lo que aporta una capa adicional de seguridad, profesionalismo y cumplimiento normativo para los tenedores de certificados.

Los requisitos de clasificación de FIBRA incluyen estándares específicos de composición de activos, estipulando que al menos el 70% del valor total de los activos del fideicomiso debe estar invertido en propiedades inmobiliarias mexicanas destinados al arrendamiento. También se establecen requisitos internos de diversificación geográfica para prevenir la sobre concentración de riesgo en un solo mercado o tipo de propiedad. Estos requisitos se alinean con los objetivos de diversificación estratégica de Park Life Properties, garantizando el cumplimiento normativo al tiempo que se optimiza el perfil de riesgo-retorno del portafolio.

La eficiencia fiscal inherente a la estructura FIBRA trasciende la mera exención de impuestos corporativos a nivel del fideicomiso. Incluye un tratamiento tributario favorable para los rendimientos percibidos por los inversionistas. Los residentes mexicanos se benefician de un tratamiento fiscal ventajoso en la distribución de las utilidades, mientras que los inversionistas extranjeros pueden beneficiarse de tasas de retención de impuestos reducidas en virtud de los tratados fiscales aplicables entre México y sus países de residencia. Esta eficiencia fiscal multinivel mejora sustancialmente los retornos netos después de impuestos para todas las categorías de inversionistas, manteniendo siempre el cumplimiento con las regulaciones fiscales nacionales e internacionales.

La supervisión regulatoria del marco FIBRA abarca requisitos integrales de reporte a la CNBV, auditorías regulares realizadas por firmas de contadores públicos independientes de renombre y un monitoreo continuo del cumplimiento de los requisitos de composición de activos. Esta supervisión multifacética protege activamente al inversionista y asegura que Park Life Properties mantenga su estatus de FIBRA, así como los significativos beneficios fiscales y operativos asociados, lo que es crítico para su propuesta de valor.

La estructura legal de Park Life Properties permite la implementación de estrategias de inversión altamente sofisticadas, como la capacidad de desinversión a nivel de unidad (al menos 4 años después de la aportación en términos de la ley, pero que nuestras estimaciones son entre 6 y 10 años), un elemento que distingue a Park Life Properties de muchas FIBRAS tradicionales. Esto incluye provisiones específicas para la venta de unidades individuales dentro de estructuras de condominio, al tiempo que se mantiene la integridad general del portafolio del fideicomiso y el estricto cumplimiento con las regulaciones de la Emisora. Esta flexibilidad dual, de generación de ingresos por alquiler y de captura de valor por desinversión, proporciona

oportunidades únicas de creación de valor y asegura una adaptabilidad robusta a las condiciones cambiantes del mercado inmobiliario.

El marco de gobernanza incluye provisiones explícitas y rigurosas para la gestión de conflictos de interés, la supervisión detallada de transacciones con partes relacionadas y exigentes requisitos para la composición de consejeros independientes. Esto asegura una responsabilidad fiduciaria inquebrantable hacia los tenedores de certificados. Estos estándares de gobernanza, que exceden los requisitos típicos de gobierno corporativo mexicano, proporcionan una supervisión y rendición de cuentas de grado institucional que infunde confianza en los inversionistas más exigentes.

Modelo Multifamily en Latinoamérica

Conforme a información de GRI Institute, las siguientes son ciertas conclusiones y consideraciones respecto al Modelo Multifamily en Latinoamérica.

1. Oportunidad histórica en el multifamily

El déficit habitacional y los cambios demográficos en América Latina crean un terreno fértil para la expansión del modelo multifamily, con Chile, Brasil y México a la cabeza del desarrollo.

2. Bajo nivel de institucionalización

Menos del 2% de los inmuebles residenciales de la región son operados de forma institucional, lo que evidencia un enorme potencial de crecimiento para este segmento.

3. Barreras de financiamiento y regulación

El acceso limitado al crédito competitivo y la falta de marcos regulatorios claros —salvo en Chile, donde hay incentivos fiscales— son obstáculos clave para la escalabilidad del modelo.

4. La operación como factor de éxito

La gestión profesional y el involucramiento temprano de operadores son esenciales para rentabilizar proyectos. Amenidades bien diseñadas y utilizadas estratégicamente marcan la diferencia.

5. Tecnología como pilar operativo

Sistemas digitales, CRMs, control de acceso e inteligencia artificial optimizan la gestión y reducen costos. Sin embargo, la integración tecnológica sigue siendo un reto en varios países.

6. Déficit habitacional en la base de la pirámide

Existen 23 millones de hogares en déficit en la región. Se requiere adaptar modelos de negocio, impulsar alianzas público-privadas y explorar mecanismos de financiamiento innovadores (ej. fondos de garantía, uso de recursos municipales).

7. Modelos híbridos: short vs. long stay

Un esquema mixto que combine rentas cortas y largas ofrece mayor flexibilidad financiera, aunque demanda gestión profesional para minimizar conflictos entre inquilinos.

8. Segmentos emergentes con alto potencial

Coliving, senior housing y student housing muestran un fuerte horizonte de crecimiento, especialmente en México, Colombia y Brasil, siempre que se adapten soluciones financieras y culturales.

9. Escasez de capital y sofisticación financiera

El acceso a financiamiento sigue limitado. Se recomienda avanzar hacia instrumentos como fondos de deuda estructurados y financiamientos alternativos, particularmente relevantes en mercados con alta valorización de alquileres (Brasil y México).

10. Necesidad de flexibilidad regulatoria

Requisitos urbanísticos y de estacionamiento excesivos dificultan nuevos desarrollos. Se enfatiza la urgencia de ajustes normativos para habilitar un crecimiento sostenible del sector.

Modelo de Negocio Integrado y Marco de Generación de Valor

Arquitectura de plataforma "Adquirir - Rentar - Desinvertir"

Este modelo sofisticado y de tres vertientes está diseñado para optimizar los retornos en cada fase del ciclo de vida del activo, creando valor de manera continua y sistemática.

- Componente "adquirir". Se enfoca en la adquisición de propiedades en fase avanzada de construcción (típicamente 85-95%). Esto permite capturar márgenes de desarrollo significativos (20-30%) mientras se evitan los riesgos, costos y plazos asociados a la construcción desde cero. El proceso de *due diligence* es exhaustivo y multidisciplinario, abarcando aspectos legales, técnicos, financieros y de ESG para asegurar la viabilidad y rentabilidad de cada proyecto.
- Estrategias de Valor Agregado (adaptar). Una vez adquirido un activo, se implementan mejoras estratégicas en diseño, amenidades de alta calidad, tecnología ("PropTech") y servicios al inquilino para optimizar la rentabilidad, la competitividad y la deseabilidad del inmueble en el mercado, justificando rentas superiores.
- Componente "Rentar". Constituye el núcleo operativo, generando flujos de efectivo consistentes y recurrentes a través de contratos de arrendamiento. Se utiliza una gestión de ingresos avanzada y proactiva, con métricas operativas ambiciosas que incluyen una ocupación promedio superior al 92% y tasas de renovación por encima del 65%, lo que minimiza la rotación y los costos asociados.
- Componente "Desinvertir/Reciclar". Proporciona la flexibilidad para monetizar activos de manera estratégica cuando las condiciones del mercado son favorables y se han cumplido los plazos regulatorios, permitiendo un reciclaje eficiente de capital hacia nuevas oportunidades de mayor retorno y optimizando la composición y el rendimiento general del portafolio.

Componente "Adquirir": Adquisición Estratégica de Activos

El componente "Adquirir" de esta estrategia se enfoca en la adquisición de propiedades residenciales que se encuentran en un estado avanzado de finalización, típicamente entre el 85% y el 95% de su construcción total. Estas propiedades, por lo general, requieren una inversión adicional calculada entre MXN 150,000 y MXN 300,000 por unidad para completar acabados interiores de alta calidad, equipar con mobiliario y sistemas tecnológicos inteligentes, y llevar a cabo la estabilización de los arrendamientos. Esta estrategia permite a Park Life Properties capturar márgenes de desarrollo sustanciales, que oscilan entre el 25% y el

35% del valor final del proyecto, al tiempo que evita y mitiga los riesgos inherentes y a menudo complejos asociados con la construcción desde cero, como los retrasos en la obtención de permisos, los excesos de costos en la construcción y los desafíos en la finalización de obra.

El proceso de *due diligence* para estas adquisiciones incluye una generación de valor estructural, un análisis exhaustivo del mercado local, y un modelado financiero detallado que proyecta Tasas Internas de Retorno (TIRs) atractivas del 18% al 22% en adquisiciones exitosas y debidamente ejecutadas.

Los criterios de selección de activos bajo el componente "Adquirir" son estrictos y priorizan: desarrollos que cuenten con todas las licencias y permisos de construcción y operación completos y al día; la finalización robusta de la estructura principal y los sistemas MEP (mecánicos, eléctricos y de plomería) para minimizar riesgos técnicos; la participación de desarrolladores con un historial probado de finalización exitosa de proyectos de calidad; ubicaciones estratégicas que cumplen con criterios de alta accesibilidad, proximidad a servicios esenciales y alineación con la demografía objetivo de Park Life Properties; un potencial de generación de ingresos por alquiler robusto; y la existencia de oportunidades de financiamiento atractivo con una relación préstamo a valor (LTV) conservadora, típicamente entre el 65% y el 75%.

Una vez adquirido el activo, Park Life Properties implementa una serie de estrategias de valor agregado diseñadas meticulosamente para optimizar la rentabilidad operativa y la deseabilidad general de la propiedad en el mercado, transformando un activo de desarrollo en una inversión de grado institucional:

Finalización y Diseño Estratégico: Más allá de los acabados básicos, se invierte de manera inteligente en mobiliario moderno y funcional de alta calidad, en un diseño de interiores optimizado para la funcionalidad, la flexibilidad y el atractivo visual contemporáneo, y en la instalación de tecnología de hogar inteligente avanzada (termostatos inteligentes autoajustables que aprenden patrones de uso, cerraduras digitales de alta seguridad con acceso remoto). Estas mejoras no solo aumentan la deseabilidad para el inquilino objetivo (especialmente Millenials y Gen Z), sino que también contribuyen directamente a la eficiencia operativa al reducir el consumo de energía y agua, y al facilitar el mantenimiento preventivo.

Desarrollo de Amenidades y Espacios Comunitarios Dinámicos: Se construyen o mejoran áreas comunes, elevándolas a estándares de lujo o mercado medio alto. Esto incluye gimnasios de última generación equipados con tecnología interactiva y clases on-demand, espacios de coworking de diseño profesional con conectividad de alta velocidad y mobiliario ergonómico que fomentan la productividad, salones sociales y áreas de lounge para la interacción de inquilinos, terrazas en la azotea con vistas panorámicas y áreas de esparcimiento, y, en el caso de la marca Town Life, extensas áreas verdes, parques infantiles seguros y canchas deportivas multiusos que fomentan la vida familiar y comunitaria. Estas comodidades no solo justifican la fijación de rentas más altas, sino que también mejoran significativamente la retención de inquilinos y la creación de un sentido de comunidad, diferenciando nuestras propiedades en el mercado.

Implementación de Tecnología PropTech Avanzada para Optimización del Rendimiento: Se instalan sistemas de gestión de edificios inteligentes para optimizar centralizadamente el consumo de energía y agua, reduciendo costos operativos y huella ambiental. Se implementan plataformas digitales integradas para la gestión eficiente de solicitudes de mantenimiento y pagos de alquiler, accesibles 24/7 a través de apps móviles. Además, se utilizan algoritmos de aprendizaje automático para la optimización dinámica de precios de alquiler, maximizando los ingresos al ajustar las tarifas en tiempo real según la demanda, la oferta competitiva y los patrones de búsqueda de los inquilinos.

Optimización del Mix de Unidades y Estrategias de Precios Dinámicos con Inteligencia de Datos: A través de un análisis de mercado constante y en tiempo real, utilizando inteligencia artificial predictiva, se ajusta de manera dinámica la oferta de unidades (en términos de tamaños, configuraciones y distribuciones) para satisfacer la demanda más rentable. Se implementan estrategias de precios dinámicos

que maximizan la ocupación y el ingreso por metro cuadrado disponible (RevPAR), considerando la demanda estacional, los eventos locales de alto impacto (culturales, deportivos), y las condiciones competitivas del micro-mercado. Esto asegura que cada unidad se arriende al precio óptimo en el menor tiempo posible.

Servicios al Inquilino Proactivos y Personalizados: El Core de la Retención. Se establece un equipo de gestión de propiedades altamente capacitado y dedicado que ofrece un servicio al cliente superior, caracterizado por la empatía, la eficiencia y la proactividad. Esto incluye un mantenimiento preventivo y reactivo altamente eficiente (con tiempos de respuesta para reparaciones críticas de menos de 24 horas y resolución en menos de 72 horas para problemas no críticos), y el desarrollo de programas de comunidad activos que fomenten un sentido de pertenencia entre los inquilinos. Un programa de fidelización con beneficios exclusivos para inquilinos de larga duración, así como encuestas de satisfacción sistemáticas (NPS), se traducen directamente en mayores tasas de renovación de arrendamientos y una significativa reducción de la vacancia, elementos clave para la estabilidad del flujo de caja y la construcción de valor a largo plazo.

Componente "Rentar": Operación y Optimización de Ingresos

La fase "Rentar" constituye el núcleo operativo de la plataforma integrada de Park Life, donde las propiedades ya estabilizadas generan flujos de efectivo consistentes y recurrentes a través de contratos de arrendamiento generalmente a 12 meses. La estrategia de gestión de ingresos de la Emisora incorpora múltiples elementos para maximizar la rentabilidad: precios dinámicos basados en un análisis de mercado en tiempo real, lo que permite ajustes rápidos a las condiciones de oferta y demanda; ajustes anuales mínimos vinculados al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC, garantizando la protección contra la inflación; reajustes integrales y significativos de las rentas cada 36 meses para capturar la apreciación del mercado y el valor creado a través de mejoras; la generación de ingresos auxiliares significativos por servicios adicionales y comodidades y la optimización proactiva de la ocupación mediante una gestión predictiva de las renovaciones de arrendamiento y la comercialización eficiente.

Las métricas operativas objetivo de Park Life Properties son ambiciosas y reflejan un modelo de gestión de clase mundial. Estas incluyen: una ocupación promedio del 92% al 95% en todo el portafolio, lo que asegura un flujo de caja robusto; un período promedio de vacancia de tan solo 12 a 18 días entre inquilinos salientes y entrantes, minimizando la pérdida de ingresos por inactividad; una tasa de renovación de contratos del 65% al 70% para contratos iniciales, lo que reduce los costos de rotación; y un crecimiento orgánico de las rentas del 4% al 7% anual, superando consistentemente la inflación.

Componente "Desinvertir/Reciclar ": Monetización Estratégica y Rotación de Activos

El componente "Desinvertir/reciclar" de la estrategia de Park Life Properties ofrece una flexibilidad única y fundamental para monetizar unidades individuales o grupos de unidades, basándose en las condiciones prevalecientes del mercado inmobiliario, el desempeño individual de los activos dentro del portafolio y los objetivos estratégicos a largo plazo de la Emisora. La estrategia de monetización considera múltiples factores clave: los múltiplos de valoración relativos del mercado (como las tasas de capitalización y el precio por metro cuadrado comparables); las características específicas del flujo de efectivo de cada activo (incluyendo la duración de los contratos de arrendamiento y la calidad crediticia de los inquilinos); el potencial de apreciación futura remanente del activo; la eficiencia operativa que se ha logrado; y las necesidades de liquidez y reciclaje de capital del portafolio en un momento dado, para reinvertir en oportunidades de mayor retorno.

El proceso de desinversión utiliza múltiples canales estratégicos para maximizar el valor de venta: la venta directa a inversionistas individuales de alto patrimonio; la venta a otros inversionistas institucionales o fondos de inversión venta a inquilinos existentes; y, en ocasiones estratégicas, la venta en bloque a desarrolladores u otros operadores institucionales. Adicionalmente este análisis constante para buscar el

mayor y mejor uso y rendimiento de los inmuebles permite detectar oportunidades para reciclar los inmuebles, permitiendo que con una inversión razonable los inmuebles sean reposicionados ya sea variando el tamaño de las unidades o el segmento de población al que van dirigidos.

Perfiles de Inquilinos por Marca

Para asegurar una comprensión profunda de la demanda del mercado y adaptar nuestra oferta de valor de manera precisa, Park Life Properties ha desarrollado perfiles psicográficos y demográficos detallados para cada una de sus marcas residenciales. Esta segmentación permite un posicionamiento de mercado exacto y una comercialización efectiva, optimizando la ocupación y la satisfacción del inquilino.

Marca Park Life (Premium):

El inquilino de la marca Park Life es predominantemente un profesional joven o de mediana carrera (28-45 años), soltero o en pareja sin hijos, con ingresos familiares mensuales superiores a MXN 750,000. Este segmento valora la ubicación céntrica y estratégica en distritos de negocios de alta gama (ej. Polanco, Santa Fe en CDMX), zonas culturales vibrantes (ej. Roma-Condessa en CDMX) o nodos de transporte eficientes, priorizando la accesibilidad peatonal y al transporte público. Priorizan la estética moderna y sofisticada, los acabados de alta calidad con materiales de lujo, y la disponibilidad de comodidades premium (gimnasios equipados con tecnología de punta, albercas con vistas panorámicas, espacios de coworking de diseño profesional y salas de entretenimiento). Su estilo de vida es dinámico, socialmente activo y tecnológicamente avanzado, buscando conveniencia, servicios de conserjería personalizados (como gestión de paquetes), y una experiencia de vida sin fricciones que se alinee con su ritmo de vida acelerado y sus exigentes demandas profesionales. Estos inquilinos a menudo poseen experiencia de residencia en el extranjero o están familiarizados con los estándares de vida internacionales, lo que eleva sus expectativas de servicio y calidad a un nivel global.

Marca City Life (Mercado Medio Urbano): Eficiencia, Conectividad y Estilo de Vida Activo

La marca City Life está dirigida a jóvenes profesionales, parejas jóvenes o pequeñas familias (24-38 años) con ingresos familiares mensuales que oscilan entre MXN 40,000 y MXN 55,000. Este segmento busca eficiencia, funcionalidad y una excelente relación calidad-precio en ubicaciones urbanas densamente pobladas y bien conectadas, a menudo cerca de centros de empleo (corredores de oficinas), nodos de transporte público (metros, Metrobús) o universidades. Priorizan espacios habitables modernos y bien diseñados, aunque más compactos, con acceso a comodidades básicas pero esenciales (lavandería comunitaria, espacios comunes de esparcimiento con zonas de grill y lounge, seguridad y áreas seguras de almacenamiento para bicicletas). Su estilo de vida es práctico, altamente centrado en la carrera y en la comodidad urbana, buscando soluciones de vivienda que minimicen los tiempos de desplazamiento y los costos asociados, sin sacrificar la seguridad y un nivel de servicio de gestión profesional. Son nativos digitales y valoran la gestión eficiente de propiedades a través de canales tecnológicos, como aplicaciones móviles y portales web intuitivos para pagos y solicitudes de servicio.

Esto preponderantemente porque la oferta de Park Life no se centra en un solo tipo de inquilinos sino en la generación de una comunidad activa y vibrante donde pueden convivir estas familias jóvenes con otros perfiles de inquilinos lo que potencializa la comunidad y el edificio.

Marca Town Life (Comunidades Suburbanas de Viviendas Unifamiliares): Espacio, Seguridad y Vida Familiar

Este segmento se enfoca en familias jóvenes o en crecimiento (30-50 años) con hijos pequeños o adolescentes, y con ingresos familiares mensuales que van desde MXN 45,000 hasta MXN 70,000. Prefieren la vida en suburbios consolidados o en las afueras de la ciudad, buscando mayor espacio habitable,

privacidad, seguridad y un acceso conveniente a buenas escuelas y extensas áreas verdes. Valoran las viviendas unifamiliares con jardines privados, y residir en comunidades cerradas con amenidades familiares diseñadas para la cohesión social (parques infantiles seguros con diseño innovador, canchas deportivas multiusos, áreas de convivencia con zonas de pícnic y asadores, y salones de usos múltiples para eventos comunitarios). Su estilo de vida es más arraigado a la comunidad, priorizando la estabilidad familiar, la seguridad de sus hijos y el bienestar general del hogar. Aunque aprecian la tecnología para la gestión de propiedades y la comunicación (portales web para anuncios comunitarios), también valoran y buscan la interacción personal con la administración para asuntos comunitarios y relaciones vecinales, fomentando un fuerte sentido de pertenencia.

Tesis de Inversión Estratégica: Fuentes Multidimensionales de Creación de Valor

La tesis de inversión estratégica de Park Life Properties se centra en la capitalización de la transformación estructural que experimenta el mercado mexicano de alquiler residencial, pasando de un estado históricamente fragmentado e informal hacia una gestión y una inversión inmobiliaria de grado institucional. La visión fundamental de la compañía abarca el establecimiento de un liderazgo de mercado, consolidándose como la principal FIBRA residencial de México. Esto se logrará mediante la captura sistemática de oportunidades de creación de valor que emergen durante este proceso de institucionalización, al tiempo que se proporcionan retornos superiores ajustados al riesgo a los inversionistas, a través de una generación de ingresos diversificada y una gestión activa y dinámica de los activos.

La tesis de inversión subyacente reconoce que el mercado mexicano de alquiler residencial exhibe características notablemente similares a las observadas en mercados desarrollados en sus etapas iniciales de consolidación institucional. Esta similitud genera una oportunidad estratégica de "primer movimiento" para Park Life Properties, permitiendo una ventaja competitiva decisiva y una captura sustancial de cuota de mercado. Con aproximadamente 5.8 millones de hogares mexicanos residiendo en propiedades alquiladas, y una mínima presencia de propiedad institucional en este segmento, el mercado presenta un potencial de consolidación extraordinario. Esta oportunidad está disponible para plataformas profesionalmente gestionadas que, como Park Life Properties, pueden ofrecer una eficiencia operativa superior, servicios al inquilino de primer nivel y, consecuentemente, retornos de inversión optimizados.

El modelo de negocio de Park Life Properties se estructura sobre pilares interconectados que, en conjunto, generan valor para el inversionista. Este enfoque estratégico, fundamentado en el desarrollo, la gestión operativa para renta y la eventual disposición de activos, persigue la optimización de los retornos ajustados al riesgo. Se busca establecer flujos constantes y crecientes que provienen tanto de la operación de arrendamiento como de la captura de plusvalías en la venta de propiedades. Esta sección detalla los componentes clave de nuestra estrategia de creación de valor, profundizando en sus fundamentos conceptuales y técnicos.

FACTOR DE VALOR 1: Metodología de Valuación Avanzada como Generador de Prima

La capacidad de Park Life Properties para generar y capturar valor se inicia con una metodología de valuación sofisticada, que trasciende los enfoques convencionales empleados por muchas FIBRAS en el mercado mexicano. Nuestro proceso no se limita a la mera estimación del valor de los activos, sino que se erige como una herramienta estratégica fundamental para diseñar nuestra estrategia de inversión y desinversión, siempre conscientes de la importancia de fortalecer nuestros tres pilares de negocio: la adquisición/desarrollo y estabilización de propiedades, la operación eficiente de un portafolio diversificado para renta, y la captura maximizada de plusvalías mediante la desinversión/reciclado oportuna de activos. Este enfoque integral nos permite una visión holística del ciclo de vida del inmueble y la maximización de su potencial de rentabilidad.

Conceptualmente, nuestra metodología de valuación híbrida integra y pondera críticamente tres

perspectivas complementarias para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios:

- Valuación por Valor en Libros Ajustado. Si bien el valor en libros contable es un punto de partida, nuestra metodología lo ajusta para reflejar el valor económico real de los activos, considerando factores como el costo de reemplazo, la obsolescencia funcional y la apreciación latente no reconocida contablemente. Esta perspectiva, si bien retrospectiva, proporciona una base fundamental para el análisis de costo-beneficio de las inversiones.
- Valuación por Tasa de Capitalización ("Cap Rate"). Este enfoque prospectivo es crucial para la valuación de propiedades habitacionales generadoras de ingresos. Se basa en la relación entre el Ingreso Operativo Neto (NOI, por sus siglas en inglés) de la propiedad y su valor de mercado. La selección de la tasa de capitalización apropiada por el tipo de activo es un proceso técnico riguroso que considera el riesgo inherente del activo, la calidad del flujo de efectivo, las condiciones del mercado de capitales y las tasas de transacciones comparables. Park Life Properties utiliza un análisis de mercado exhaustivo para asegurar que las tasas de capitalización aplicadas reflejen con precisión las expectativas de retorno y riesgo del mercado. Este método es esencial para comprender la capacidad de un activo para generar rentabilidad operativa sostenida.
- Análisis del Valor de Mercado por Comparables. Complementando los métodos anteriores, este enfoque analiza transacciones recientes de propiedades similares en ubicaciones comparables, ajustando por diferencias en tamaño, antigüedad, calidad, amenidades y posicionamiento de mercado. La profundidad de nuestra inteligencia de mercado, alimentada por datos y tecnología, nos permite identificar y analizar los comparables más relevantes, garantizando una estimación de valor precisa y en línea con las dinámicas actuales del mercado.

La integración de estas perspectivas proporciona un nivel de transparencia y precisión analítica superior, altamente valorado por inversionistas institucionales que requieren una comprensión profunda de los factores que impulsan el valor de una FIBRA. La sofisticación de este enfoque no solo permite una percepción superior del valor de nuestro portafolio, sino que también se refleja en la capacidad de obtener primas de valuación, derivado del reconocimiento de la robustez analítica y la claridad operativa de Park Life Properties.

Es fundamental recalcar que estos conceptos y metodologías de valuación avanzada tienen sólidos fundamentos académicos en la disciplina de las finanzas inmobiliarias y se encuentran en línea con las mejores prácticas de la industria a nivel global, siendo implementados por las principales plataformas de inversión inmobiliaria institucional en mercados desarrollados. La aplicación rigurosa de estos principios por parte de Park Life Properties asegura que nuestras decisiones de inversión y desinversión estén informadas por un análisis de valor exhaustivo y multidimensional, optimizando el rendimiento para nuestros tenedores de certificados.

FACTOR DE VALOR 2: Beneficios Estructurales Derivados del Mercado Mexicano

El mercado mexicano de alquiler residencial se presenta como un escenario de oportunidades excepcionales, impulsado por una confluencia única de factores estructurales. Estos factores no solo justifican la tesis de inversión de Park Life Properties, sino que también proveen una base sólida para la creación de valor a largo plazo.

- Dinámica Demográfica Favorable. México cuenta con una pirámide poblacional joven, con una proporción significativa de la población por debajo de los 35 años. Esta cohorte demográfica, predominantemente las generaciones Millennial y Z, se caracteriza por preferencias que favorecen la flexibilidad y la movilidad sobre la propiedad de vivienda tradicional. Factores como el retraso en la edad de matrimonio y la formación de familias, así como la mayor movilidad laboral, prolongan la

demanda de alquiler y generan un ciclo de vida del inquilino más extenso. Esta tendencia se traduce en un crecimiento sostenido de la demanda de vivienda en alquiler profesional, que supera consistentemente el crecimiento de la oferta disponible en el segmento institucional.

- Urbanización Acelerada y Crecimiento Metropolitano. La tendencia irreversible de urbanización en México, con una población urbana que se proyecta alcance el 85% para 2030, concentra la demanda de vivienda en las principales áreas metropolitanas. Park Life Properties focaliza su estrategia de inversión en urbes como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, que no solo aglomeran una alta densidad poblacional, sino también una porción significativa de la demanda de alquiler de ingresos medios y altos. Este fenómeno genera una presión ascendente sobre las tasas de alquiler y una alta ocupación, dada la limitación de suelo y la complejidad de desarrollar infraestructura residencial a la velocidad de la demanda.
- Marco Regulatorio Habilitador y Fiscalmente Eficiente (FIBRA). La estructura FIBRA, consolidada y en constante evolución en México desde 2011, proporciona un vehículo de inversión inherentemente eficiente desde el punto de vista fiscal. La exención del impuesto sobre la renta a nivel del fideicomiso, siempre que se cumplan los requisitos de distribución de utilidades y composición de activos, permite maximizar los retornos netos para los inversionistas. Adicionalmente, las reformas recientes en el mercado de alquiler buscan una mayor formalización y estabilidad, beneficiando a los operadores profesionales que cumplen con estándares institucionales. Este entorno regulatorio, junto con una gobernanza transparente, eleva el atractivo de las FIBRA como una clase de activo para inversionistas institucionales.
- Cobertura Natural contra la Inflación y Diversificación Cambiaria. La naturaleza de los activos inmobiliarios y los contratos de arrendamiento, que en el caso de Park Life Properties incluyen cláusulas de ajuste vinculadas al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) más un spread, proporciona una cobertura natural contra la inflación. Esto protege el poder adquisitivo de los flujos de ingresos en un entorno macroeconómico dinámico. Para inversionistas internacionales, especialmente aquellos basados en dólares estadounidenses, la inversión en activos denominados en pesos mexicanos ofrece una valiosa diversificación cambiaria y exposición a un mercado emergente con una estabilidad macroeconómica sólida, reforzada por el acuerdo comercial T-MEC. Estos elementos mitigan riesgos y ofrecen un perfil de crecimiento atractivo.
- Oportunidad del Nearshoring. La reconfiguración global de las cadenas de suministro ha posicionado a México como un beneficiario clave del fenómeno del nearshoring. Esta tendencia atrae inversión extranjera directa (IED) sustancial y la creación de empleos de alto valor en sectores como manufactura avanzada, automotriz y tecnológico. La consecuente migración de talento profesional, tanto nacional como extranjero, genera una demanda significativa de vivienda de alquiler de calidad en los mercados estratégicos donde Park Life Properties opera. La adaptabilidad de nuestras marcas (Park Life, City Life, Town Life) nos permite atender la diversidad de esta demanda, desde ejecutivos de alto nivel hasta profesionales de mandos medios y familias, capitalizando de manera proactiva esta fuerza económica transformadora.

FACTOR DE VALOR 3: Optimización del Portafolio y Secuenciación Estratégica del Desarrollo

La estrategia de Park Life Properties va más allá de la mera adquisición de activos; se enfoca en la ingeniería activa y dinámica del portafolio. Esta aproximación se basa en principios de asignación de capital y sincronización (timing) altamente sofisticados, diseñados para maximizar los retornos ajustados al riesgo y mantener una flexibilidad operativa constante.

- Modelo de Desarrollo Escalonado y Opcionalidad Inherente. A diferencia de los modelos tradicionales de desarrollo o inversión en activos existentes, Park Life Properties se concentra en la adquisición

estratégica de propiedades en fases avanzadas de construcción (85-95% completas) o recién terminadas y en proceso de estabilización de arrendamientos. Este modelo, referido como "adquirir/acabar-rentar-vender", genera una opcionalidad intrínseca, permitiendo a la Emisora capturar márgenes de desarrollo significativos (25-35% del valor final del proyecto) sin asumir los riesgos inherentes a la construcción desde cero (permisos, sobrecostos, retrasos). Esta flexibilidad en la temporalidad de las inversiones y la capacidad de adaptación a las condiciones cambiantes del mercado son fundamentales para optimizar los puntos de entrada y salida.

- Secuenciación de Desarrollo y Reciclaje de Capital. La optimización de la secuenciación de los proyectos de desarrollo es crucial. Al adquirir proyectos en diferentes fases de madurez y en diversas ubicaciones, Park Life Properties puede gestionar eficazmente la exposición al riesgo y el despliegue de capital. La capacidad de desinvertir selectivamente unidades o bloques de unidades una vez estabilizadas las rentas o cuando se ha capturado una plusvalía significativa, permite un eficiente reciclaje de capital. Este capital puede ser entonces reinvertido en nuevas oportunidades de alto potencial, acelerando el crecimiento del portafolio y mejorando la eficiencia del capital invertido. Este proceso de rotación de activos es una piedra angular para la maximización del valor total para el inversionista. También puede suceder este Reciclaje de Capital por medio del Reciclaje inmobiliario donde con una inversión de capital adicional el inmueble es ajustado al tipo de inmueble que la zona económica requiere después de un cierto periodo de tiempo.
- Diversificación para la Reducción de Riesgo y Optimización de Retorno. La ingeniería del portafolio incluye una diversificación multidimensional:
 - Diversificación Geográfica. La presencia en múltiples mercados metropolitanos clave (Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey) reduce la exposición a shocks económicos o regulatorios localizados.
 - Diversificación por Tipo de Propiedad y Marca. A través de nuestras marcas Park Life (premium), City Life (mercado medio urbano) y Town Life (viviendas unifamiliares suburbanas), atendemos a distintos segmentos demográficos y de poder adquisitivo. Esta diversificación de productos minimiza la concentración de riesgo en un único nicho de mercado y nos permite capturar un espectro más amplio de la demanda de alquiler.
 - Diversificación Temporal. La adquisición de activos en diferentes etapas del ciclo de vida (desde pre-estabilizados hasta activos estabilizados listos para rotar) permite mitigar el riesgo de concentración en una única fase del ciclo inmobiliario.

Estos principios de optimización de portafolio y secuenciación estratégica no son meras hipótesis; son prácticas consolidadas en la gestión de inversiones inmobiliarias institucionales a nivel mundial, ampliamente respaldadas por una vasta literatura académica en finanzas y economía inmobiliaria, y probadas en la práctica por los líderes de la industria global. La aplicación rigurosa de estos marcos permite a Park Life Properties construir un portafolio resiliente, con una volatilidad reducida y un potencial de crecimiento sostenido, superando los resultados de enfoques de inversión más concentrados o pasivos.

FACTOR DE VALOR 4: Excelencia Operativa y Aprovechamiento de Economías de Escala

La excelencia operativa de Park Life Properties es un diferenciador clave que se traduce directamente en la mejora de la rentabilidad y la creación de valor sostenible. Esta excelencia se logra a través de la integración profunda de tecnología y la estandarización de procesos, permitiendo la consecución de economías de escala significativas.

Eficiencia Impulsada por la Tecnología (PropTech): Park Life Properties invierte estratégicamente en

soluciones PropTech avanzadas que automatizan y optimizan funciones clave. Ejemplos concretos incluyen:

- Mantenimiento Predictivo con IA e IoT. El uso de sensores IoT en sistemas críticos de las propiedades, combinado con algoritmos de Inteligencia Artificial (IA), permite el monitoreo en tiempo real del rendimiento de los equipos. Esto habilita la identificación proactiva de anomalías y la predicción de fallas, reduciendo significativamente los costos de reparaciones de emergencia y extendiendo la vida útil de los activos.
- Precios Dinámicos de Alquiler Basados en Datos. Nuestra plataforma de gestión de ingresos utiliza análisis de datos avanzados para procesar información de mercado en tiempo real (precios de la competencia, tendencias de demanda, estacionalidad, datos macroeconómicos) y optimizar dinámicamente los precios de alquiler por unidad. Esto maximiza el ingreso por unidad disponible (RevPAR) y reduce los periodos de vacancia entre inquilinos.
- Automatización Integral del Proceso de Arrendamiento y Onboarding. Desde tours virtuales y solicitudes en línea hasta verificación automatizada de antecedentes y firmas digitales de contratos, el proceso de arrendamiento está altamente digitalizado. Esto reduce drásticamente los tiempos de ciclo de arrendamiento y los costos administrativos, acelerando la generación de ingresos.
- Portales Digitales de Inquilinos y Gestión de Servicios. Los inquilinos acceden a portales y aplicaciones móviles para pagos, solicitudes de mantenimiento y comunicación directa con la administración. Esto mejora la satisfacción del inquilino y reduce la carga administrativa del personal, liberando recursos para tareas de mayor valor.

La aplicación de tecnología para lograr apalancamiento operativo y economías de escala es un pilar reconocido en la gestión moderna de activos inmobiliarios, con demostrados beneficios en la práctica internacional y un creciente cuerpo de investigación académica que valida su impacto positivo en la eficiencia y rentabilidad.

Estandarización de Procesos y Gestión Centralizada: La estandarización de los procesos operativos en todo el portafolio, desde la cobranza hasta el mantenimiento, permite una gestión centralizada y eficiente. Nuestros sistemas de gestión de propiedades de última generación (ERP y CRM inmobiliario) proporcionan una visión holística del desempeño en tiempo real, facilitando la toma de decisiones estratégicas y la rápida respuesta a problemas operativos.

Economías de Escala y Escalabilidad: La infraestructura tecnológica y los procesos estandarizados de Park Life Properties están diseñados para soportar un crecimiento exponencial del portafolio sin incurrir en aumentos proporcionales en los gastos operativos fijos o variables. Esto significa que la gestión de un mayor número de unidades demanda un incremento marginal en los recursos operativos, generando un efecto de apalancamiento operativo significativo donde los ingresos crecen a un ritmo mayor que los gastos, elevando los márgenes operativos. Esta capacidad de escalabilidad es fundamental para nuestra visión a largo plazo de consolidar el mercado residencial institucional en México y crear barreras de entrada para futuros competidores.

FACTOR DE VALOR 5: Optimización de la Estructura de Capital

La optimización de la estructura de capital es una disciplina financiera crítica que Park Life Properties aplica rigurosamente para maximizar el valor para sus tenedores de certificados, minimizando el costo ponderado promedio de capital y manteniendo la flexibilidad financiera.

- Diseño Sofisticado de Capital. Nuestra estrategia busca identificar la combinación óptima de fuentes de financiación, que incluyen capital propio (equity), deuda bancaria y no bancaria, y alianzas

estratégicas. La meta es alcanzar un balance que minimice el costo de capital a largo plazo sin comprometer la solidez financiera. La implementación de ratios de apalancamiento conservadores a partir de 5%/10% (máximo 40% de apalancamiento) proporciona una protección inherente contra la volatilidad del mercado y asegura la capacidad de servicio de la deuda, incluso en escenarios adversos.

- Acceso Preferencial a Mercados de Capitales y Relaciones Institucionales. Park Life Properties se beneficia de sólidas relaciones con instituciones financieras de primer nivel y un acceso estratégico a los mercados de capitales, lo que permite obtener condiciones de financiación competitivas y eficientes. Esta credibilidad institucional es un activo invaluable para la capacidad de levantar capital de manera oportuna y a costos favorables, tanto para nuevas adquisiciones como para refinanciamientos. La naturaleza de la estructura FIBRA, al ser una entidad de mercado público listada en la Bolsa Mexicana de Valores, confiere una liquidez mejorada y transparencia que es atractiva para inversionistas institucionales.
- Ingeniería Financiera para la Mejora de Retornos y Gestión de Riesgos. La gestión activa de la estructura de capital incluye estrategias de ingeniería financiera sofisticadas, como:
 - Cobertura de Tipos de Interés. Utilización de instrumentos financieros como swaps de tasas de interés para mitigar el riesgo de aumento imprevisto en los costos de financiación, asegurando la predictibilidad del flujo de efectivo.
 - Gestión de Divisas. Estrategias para gestionar la exposición a la volatilidad cambiaria, especialmente relevante para inversionistas internacionales, protegiendo los retornos ajustados a la divisa.
 - Estrategias de Refinanciación. Monitoreo constante del mercado de deuda para identificar oportunidades de refinanciar deuda existente a tasas más favorables o con términos más flexibles, optimizando el costo de capital a lo largo del tiempo.

La optimización de la estructura de capital es un área fundamental de la gestión financiera corporativa, con modelos y prácticas bien establecidos a nivel académico y aplicados por las principales empresas de inversión global para maximizar el valor para el accionista. Estos conceptos, como la teoría de Modigliani-Miller con fricciones, el costo promedio ponderado de capital (WACC) y las teorías de trade-off y pecking order, son pilares en la toma de decisiones estratégicas de financiación y sustentan nuestra capacidad para generar valor adicional a través de una gestión financiera rigurosa y sofisticada.

FACTOR DE VALOR 6: Integración de Criterios ESG y Visión de Futuro

El compromiso de Park Life Properties con los principios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ESG) no es una iniciativa secundaria, sino un motor fundamental para la creación de valor a largo plazo y una herramienta clave para el manejo de las incertidumbres futuras. Esta estrategia se integra holísticamente en todas las operaciones y decisiones de inversión.

Componente Ambiental (E): Gestión de Recursos y Eficiencia Innovadora. Nuestras iniciativas se centran en la reducción activa de la huella ambiental de nuestras propiedades, incorporando tecnologías y prácticas de vanguardia. Esto incluye la implementación sistemática de tecnologías de eficiencia energética (iluminación LED de bajo consumo, sistemas HVAC de alta eficiencia con gestión centralizada y sensores de ocupación, así como la optimización inteligente de la envolvente del edificio para minimizar pérdidas térmicas). En nuevos desarrollos y remodelaciones sustanciales, se prioriza el uso de materiales de bajo impacto ambiental con ciclos de vida extendidos y se explora activamente la viabilidad y rentabilidad de fuentes de energía renovable in situ, como paneles solares fotovoltaicos, para reducir la dependencia de la red eléctrica convencional. La gestión del agua es optimizada mediante la instalación de grifos y sanitarios

de bajo flujo, sistemas de riego eficientes y automatizados basados en el clima y la humedad del suelo, complementado con monitoreo inteligente del consumo para identificar y corregir ineficiencias en tiempo real. Adicionalmente, se promueve activamente programas de reciclaje y minimización de la generación de residuos en todas las propiedades, colaborando con proveedores certificados en gestión sostenible y educando a los inquilinos sobre las mejores prácticas.

Componente Social (S): Cultivando Bienestar y Cohesión Comunitaria. Park Life Properties se enfoca en crear comunidades residenciales vibrantes, seguras y saludables, y en contribuir positivamente a su entorno. Esto se logra a través de:

- Bienestar del Inquilino y Experiencia Residencial Superior. Se proporciona y mantiene con excelencia espacios comunes y amenidades diseñadas para fomentar la interacción y el bienestar, tales como gimnasios de última generación, espacios de coworking flexibles y ergonómicos, salones multiusos para eventos y talleres, y extensas áreas verdes. Se desarrollan activamente programas de eventos para inquilinos que fomenten la interacción social, la creación de redes y un sentido de pertenencia. Un servicio al cliente excepcional, reforzado por la seguridad integral (sistemas de acceso controlados, monitoreo 24/7 con IA para detección de anomalías y planes de emergencia proactivos) y la tecnología, mejora la satisfacción y la retención del inquilino, transformando una simple renta en una experiencia de vida.
- Impacto Comunitario y Desarrollo de Empleados con Propósito. Se busca la colaboración activa con organizaciones locales sin fines de lucro en las áreas de influencia de nuestras propiedades, apoyando iniciativas de educación, cultura y desarrollo local. Se prioriza el apoyo a proveedores de la economía local y a pequeñas y medianas empresas para la contratación de servicios y la adquisición de materiales, contribuyendo al crecimiento económico de las comunidades. Internamente, Park Life Properties invierte significativamente en el desarrollo profesional continuo de sus empleados, ofreciendo programas de capacitación, oportunidades de crecimiento, salarios competitivos, beneficios integrales y un ambiente de trabajo inclusivo y equitativo. Esto no solo atrae y retiene talento clave, sino que también fomenta una fuerza laboral comprometida y alineada con los valores de la Emisora, lo que se traduce directamente en una mejor calidad del servicio.

Componente de Gobernanza (G): Liderazgo Ético y Fiduciario de Clase Mundial. Park Life Properties mantiene los más altos estándares de gobernanza corporativa, excediendo los requisitos regulatorios, asegurando la responsabilidad y la integridad en todas las operaciones.

- Transparencia y Ética. El Comité Técnico, piedra angular de nuestra gobernanza, incluye un significativo porcentaje de miembros independientes y expertos de la industria con trayectorias comprobadas, asegurando una supervisión objetiva y una amplia perspectiva en la toma de decisiones estratégicas. Se aplican políticas estrictas y auditables contra la corrupción, el soborno y los conflictos de interés, promoviendo una cultura de cumplimiento y ética en todos los niveles de la organización. Adicionalmente, la gobernanza de datos rigurosa y las auditorías de terceros especializadas protegen la información sensible de los inquilinos y la operación, garantizando la privacidad, seguridad y uso ético conforme a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y los principios del GDPR a nivel internacional.
- Supervisión ESG Integrada y Reporte Estratégico. El Comité Técnico supervisa activamente la estrategia ESG de la Emisora, revisando el desempeño, estableciendo objetivos ambiciosos y asegurando su integración en la toma de decisiones estratégicas y operativas. La publicación de informes de sostenibilidad anuales, siguiendo estándares internacionales reconocidos (como GRI, SASB, o TCFD), proporciona una transparencia proactiva a los inversionistas sobre el desempeño ESG de Park Life Properties, solidificando la confianza y demostrando el compromiso con un modelo de negocio sostenible.

La integración de los principios ESG no solo atrae a una nueva generación de inquilinos socialmente conscientes y a talentos laborales de alta calidad, sino que también genera un valor financiero tangible. Esto se logra a través de la reducción de costos operativos (gracias a la eficiencia energética y la gestión del agua), el aumento de la retención de inquilinos (mejorando la estabilidad de los flujos de efectivo), la mejora de la reputación de la marca (lo que puede traducirse en una prima en las rentas y una mayor demanda) y el acceso preferencial a capital de inversión que valora las prácticas sostenibles, atrayendo a inversionistas institucionales con mandatos ESG. Este enfoque holístico y estratégico refuerza la posición de Park Life Properties como un líder indiscutible en la inversión residencial institucional en México y un referente de la industria.

3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir

Actualmente, el Fideicomiso es un mecanismo que invierte en el sector inmobiliario en México enfocado en vivienda en renta. El Fideicomiso podrá invertir en otro tipo de Activos Inmobiliarios en un futuro conforme a la administración y dirección del Fideicomiso, y que se considere conveniente en beneficio de los Tenedores.

La Emisora invertirá preponderantemente en el sector de vivienda en renta multifamiliar y lo hará en las principales ciudades del país y en las zonas con más potencial de crecimiento económico, crecimiento de las rentas y mayor plusvalía.

Para una mayor descripción de los sectores inmobiliarios en los que participa el Fideicomiso, favor de consultar la Sección 3.3 "Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso" del presente Prospecto.

3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación y no tiene patentes, licencias, marcas u otros contratos. No obstante lo anterior, los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso operan bajo las marcas que se describen a continuación. El Fideicomiso utiliza las marcas descritas a continuación para comercializar sus Activos Inmobiliarios.

Las marcas cuentan con las siguientes características:

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
Park Life Properties	Park Life	43	2026

3.2.3 Principales Clientes

Ningún arrendatario en lo individual representó más del 10% de nuestra área total arrendada al 30 de septiembre de 2025, por lo anterior, no existe dependencia de los Activos Inmobiliarios con ningún arrendatario.

Para una mayor descripción de los arrendamientos sobre cada uno de los Activos Inmobiliarios, favor de consultar la Sección 3.3 "Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso" del presente Prospecto.

l

3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal

3.2.4.1 Legislación Aplicable

El Fideicomiso es un vehículo constituido conforme a las leyes mexicanas, por lo que, entre otros ordenamientos, se encuentra sujeto al Código de Comercio, la LGTOC, la Ley de Instituciones de Crédito y la LMV. De igual manera, el Fideicomiso deberá observar la legislación y normatividad local y municipal que le resulte aplicable.

En virtud de la naturaleza del Fideicomiso, no se estima que exista un impacto relevante, actual o potencial, de cualquier ley o disposición gubernamental que le sea aplicable, que esté relacionada con el cambio climático.

3.2.4.2 Régimen Fiscal

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR, pero no debe considerarse como una descripción detallada de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista, al momento de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general, basándose en las leyes fiscales de México vigentes a la fecha de este Prospecto.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción, tenencia y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

Mediante el Oficio 900 08 02 00 00 2025-030 de fecha 23 de mayo de 2025, el Administrador de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional "2" de la Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional de la Administración General de Grandes Contribuyentes dependiente del Servicio de Administración Tributaria, ha emitido resolución favorable mediante la cual confirma que (i) a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso No. 5414 (denominado a lo largo del presente como, "PLIFE" o "Park Life Properties") le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), siempre y cuando no se incumplan los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR; y (ii) que no se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

Actualmente los requisitos a que hace referencia el artículo 187 de la LISR, los cuales deberá cumplir nuestro Fideicomiso para que le sea aplicable el Régimen Fiscal de FIBRA, son los siguientes:

- I. Estar constituido de conformidad con las leyes de México y que el fiduciario sea una Institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal.
- II. Tener como fines primordiales (i) la adquisición y el desarrollo de bienes raíces con el objeto de arrendarlos, (ii) adquirir el derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes u (iii) otorgar créditos financiamiento para estos fines con garantía hipotecaria.

- III. Que al menos el 70% del patrimonio del Fideicomiso se invierta en los conceptos antes mencionados y el remanente (30%) invertirlo en valores a cargo del Gobierno Federal o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.
- IV. Conservar los inmuebles adquiridos y desarrollados destinados al arrendamiento por un periodo mínimo de cuatro años a partir de su adquisición o terminación, caso contrario, se causará y determinará el ISR por enajenación de bienes, sin que a dicha ganancia le sea aplicable el Régimen Fiscal de FIBRA.
- V. Emitir certificados de participación por los bienes que integren el Fideicomiso y que dichos certificados se coloquen entre el gran público inversionista.
- VI. Que el fiduciario distribuya cuando menos una vez al año y antes del 15 de marzo de cada año al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.
- VII. Que los ingresos de arrendamientos calculados sobre montos variables o referidos a porcentajes (distintos a aquellas contraprestaciones en proporción a las ventas de los arrendatarios) no excedan del 5% del monto total de los ingresos anuales por conceptos de rentas del Fideicomiso.
- VIII. Que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcciones de inmuebles.
- IX. Que la Fiduciaria presente a más tardar el 15 de febrero de cada año diversa información relativa a los activos aportados al fideicomiso y los CBFIs emitidos en consecuencia.

Ahora bien, el siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con las leyes federales del ISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este Prospecto.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular. El régimen fiscal aplicable a los ingresos obtenidos por los Tenedores de los CBFIs, así como por su enajenación, se encuentra previsto, entre otros, en el artículo 187, 188 y demás disposiciones aplicables en la LISR, su reglamento y la Resolución Miscelánea Fiscal, vigentes a la fecha de publicación del presente.

Residentes en México

Pagos de rendimientos.

La LISR establece que el Fiduciario deberá retener a los Tenedores, el ISR por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. No obstante, cuando los CBFIs estén colocados entre el Gran Público Inversionista, como es el caso que nos ocupa, será

el intermediario financiero que tenga en custodia los citados CBFIs quien deberá efectuar la retención del ISR antes señalado y el Fiduciario quedará relevada de la obligación de efectuar tal retención.

Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de Impuesto sobre la Renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizada a través de mercados reconocidos. Para estos efectos, se consideran mercados reconocidos (i) las bolsas autorizadas para operar en México (Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.) y el Mercado Mexicano de Derivados y (ii) las bolsas de valores y sistemas equivalentes de cotización de títulos, contratos o bienes, que cuenten con al menos cinco años de operación y cumplan con una serie de requisitos.

La exención antes mencionada no es aplicable a Personas Morales residentes en México.

Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos al pago del impuesto al valor agregado por las distribuciones de Resultado Fiscal, ni por la enajenación de los CBFIs, ni a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Residentes en el Extranjero

A continuación, se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un "Tenedor no residente"), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglas vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de mercados reconocidos podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquiera consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

De conformidad con el artículo 188, fracción X de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del ISR los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

Los intermediarios financieros que tengan en custodia o administración del CBFIs, estarán obligados a

retener a los Tenedores de los CBFIs, el impuesto sobre la renta por el Resultado Fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país, se considerará como pago definitivo del impuesto.

Tratados Internacionales en materia fiscal

Las ganancias obtenidas por otros Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en los tratados fiscales internacionales de los que México es parte, pueden estar total o parcialmente exentas del pago de ISR en México. Los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

Impuesto al Valor Agregado

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos por nuestros CBFIs, así como la ganancia obtenida por su enajenación no causa IVA.

3.2.5 Recursos humanos

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación, administrado por el Administrador en términos de lo establecido en el Contrato de Administración, para mayor información ver la Sección 4 "EL ADMINISTRADOR". A través del Administrador, el Fideicomiso tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto.

3.2.6 Información del mercado

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución, por lo que no cuenta con antecedentes operativos. Sin embargo, los Activos Inmobiliarios que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso están destinados a la adquisición y construcción de bienes inmuebles ubicados en México, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra y, en consecuencia, el negocio del Fideicomiso se realizará dentro de la industria inmobiliaria.

Adicionalmente, el Fideicomiso espera calificar como un Fideicomiso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de los conocidos como Fibras de conformidad con las reglas de las Disposiciones Aplicables en Materia de Fibra; por lo que, una vez que concluya la Oferta y los CBFIs se encuentren en circulación entre el gran público inversionista, el Fideicomiso competirá contra otras Fibras que actualmente participan en el mercado.

Fundamento Macroeconómico y Motores Demográficos

El entorno macroeconómico de México proporciona una base robusta y fundamental para la inversión inmobiliaria residencial. El país ha exhibido un crecimiento promedio del Producto Interno Bruto (PIB) del

2.1% anual durante la última década, con una proyección de aceleración a un 2.8% hasta 2028. Esta proyección se sustenta en tendencias estructurales potentes como el Plan México y el fenómeno del nearshoring, la creciente inversión en infraestructura crítica y las inherentes ventajas demográficas del país.

El perfil demográfico de México es particularmente favorable para el sector de alquiler, con una edad media de la población de 29 años y un impresionante 65% de la población total menor de 40 años. Esta composición genera una demanda sostenida y en crecimiento para viviendas en alquiler, dado que las demografías más jóvenes, las llamadas Generación Millennial y Generación Z, priorizan la movilidad, la flexibilidad del estilo de vida y el acceso a servicios urbanos sobre la propiedad de la vivienda.

La tendencia de urbanización en México continúa siendo un motor fundamental de la demanda de alquiler. La población urbana de México ha crecido significativamente, pasando del 78% en 2010 al 81% en 2023, y se proyecta que alcanzará el 85% para el año 2030. Esta urbanización se concentra de manera estratégica en las principales áreas metropolitanas, donde Park Life Properties enfoca su estrategia de inversión de manera intensiva. Estas incluyen la Ciudad de México, con una población metropolitana de aproximadamente 22.5 millones de habitantes; Guadalajara, con 5.4 millones, Monterrey, con 5.3 millones y Querétaro con 1.6 millones. En conjunto, estas tres metrópolis representan aproximadamente el 45% de la población urbana total de México y un estimado 60% de la demanda de alquiler de altos ingresos, lo que subraya la eficiencia de la estrategia de concentración geográfica de Park Life Properties.

Las tendencias de formación de hogares sustentan un crecimiento sostenido y predecible de la demanda de alquiler, con una nueva formación de hogares promediando unas 450,000 unidades anualmente. Este crecimiento es impulsado por la favorable pirámide demográfica de México, un sostenido crecimiento económico y un cambio observable en las preferencias de estilo de vida. Se estima que aproximadamente el 65% de esta nueva formación de hogares se concentra en las áreas metropolitanas objetivo de Park Life Properties, y un significativo 40% de estos nuevos hogares opta inicialmente por el alquiler. Esta elección se debe a factores como la asequibilidad en mercados urbanos, las preferencias de movilidad laboral y las consideraciones de estilo de vida que privilegian la flexibilidad sobre la carga de la propiedad.

Las tendencias de crecimiento de ingresos entre las demografías objetivo de Park Life Properties son altamente prometedoras, con un crecimiento de ingresos reales del 3.2% anual para profesionales con educación universitaria en el rango de 25 a 40 años, que constituyen el mercado objetivo principal de la Emisora. Este crecimiento de ingresos, combinado con una inflación controlada que promedia el 5.29% anual en los últimos años, crea condiciones macroeconómicas idóneas para un crecimiento sostenido de los alquileres que no solo supera la inflación, sino que también permanece asequible para los inquilinos objetivo, lo que se traduce en mayor poder de fijación de precios para Park Life Properties.

El fenómeno del nearshoring representa una tendencia económica transformadora que mejora sustancialmente las perspectivas de inversión inmobiliaria residencial de México. La reconfiguración en curso de las cadenas de suministro globales, acelerada por las tensiones geopolíticas y las disrupciones relacionadas con la pandemia, posiciona a México como un beneficiario primario de la relocalización de manufactura y servicios de Asia a América del Norte. Esta tendencia impulsa una inversión extranjera directa (IED) sustancial y sostenida, el crecimiento del empleo formal y de alto valor, y una migración demográfica cualificada que beneficia directamente a los mercados de alquiler residencial en ciudades metropolitanas clave donde Park Life Properties ya tiene o proyecta tener presencia.

La transformación del sector manufacturero, catalizada por el nearshoring, incluye el establecimiento de importantes instalaciones de producción y ensamblaje por parte de corporaciones multinacionales de renombre. Esto genera oportunidades de empleo de alto salario en sectores como el automotriz, electrónico, aeroespacial y farmacéutico, impulsando significativamente la demanda de alquiler entre trabajadores calificados, ingenieros y personal de gestión, tanto nacional como expatriado. Se han anunciado compromisos de inversión que superan los MXN 680,000 millones (equivalentes aprox. a 40 mil millones de

dólares estadounidenses) durante los próximos cinco años en los mercados estratégicos donde Park Life Properties opera, lo que se traduce en un aumento directo de la base de inquilinos de alto poder adquisitivo.

La expansión del sector de servicios, paralela al crecimiento manufacturero, incluye el establecimiento de sedes regionales, centros de investigación y desarrollo (I+D), y operaciones de servicios compartidos. Estos nuevos establecimientos crean una demanda creciente de viviendas de alquiler de alta calidad para poblaciones profesionales y ejecutivas. Los sectores de tecnología, servicios financieros y consultoría son motores de crecimiento particularmente relevantes, con proyecciones de empleo que indican un crecimiento del 25% en el empleo de servicios profesionales en los mercados objetivo de Park Life Properties hasta 2028, fortaleciendo la base de inquilinos.

El ambicioso programa de inversión en infraestructura de México, que incluye proyectos de envergadura como el Tren Maya, el Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec y proyectos de transporte metropolitano, genera crecimiento económico adicional y oportunidades de empleo que respaldan directamente la demanda de alquiler residencial. La inversión acumulada en infraestructura asciende aproximadamente a MXN 1,020,000 millones (aproximadamente 60 mil millones de dólares estadounidenses) durante la próxima década, con porciones significativas de esta inversión concentradas en los mercados objetivo de la estrategia de expansión de Park Life Properties, lo que crea un efecto multiplicador en la demanda de vivienda.

Transformación Demográfica y Cambios Generacionales

La transformación demográfica que se observa en México genera oportunidades sin precedentes para la inversión en alquiler residencial. Se están produciendo cambios fundamentales en los patrones de formación de hogares, las preferencias de estilo de vida y las prioridades económicas que favorecen la opción del alojamiento en alquiler sobre los modelos tradicionales de propiedad de vivienda.

Las demografías millennial y Generación Z, que en conjunto representan un significativo 45% de la población de México, demuestran preferencias distintivas por la movilidad, la vida urbana vibrante y la flexibilidad del estilo de vida. Estas preferencias se alinean perfectamente con el posicionamiento estratégico de Park Life Properties, que ofrece soluciones de vivienda modernas y flexibles.

Los patrones de acumulación de riqueza generacional evidencian un retraso en la adquisición de vivienda propia entre las demografías más jóvenes. La edad promedio de compra de la primera vivienda ha aumentado de 28 a 34 años durante la última década en México. Este retraso en la adquisición de vivienda propia crea períodos de alquiler extendidos, lo que a su vez proporciona bases de inquilinos estables y de mayor duración para propiedades de alquiler institucionales. Adicionalmente, el crecimiento de los ingresos durante estos períodos de alquiler extendidos permite a Park Life Properties establecer precios premium para alojamientos de alta calidad y servicios diferenciados, mejorando la rentabilidad por unidad.

Las tendencias de logros educativos muestran aumentos significativos en las tasas de graduación universitaria en México. Actualmente, el 35% de los adultos entre 25 y 35 años poseen títulos universitarios, en comparación con solo el 22% hace una década. Este avance educativo se correlaciona directamente con un mayor potencial de ingresos, una creciente concentración de empleo urbano en sectores de alto valor y preferencias de estilo de vida que privilegian el alojamiento en alquiler en ubicaciones urbanas privilegiadas, en detrimento de la propiedad de vivienda suburbana tradicional.

Los patrones de formación familiar demuestran un retraso en el matrimonio y la maternidad/paternidad en México. La edad promedio de matrimonio ha aumentado a 30 años para los hombres y 28 años para las mujeres, mientras que la edad promedio para tener el primer hijo ronda los 29 años. Estas tendencias demográficas extienden aún más el período de alquiler para un segmento significativo de la población y, además, crean oportunidades para el desarrollo de productos de alquiler orientados a la familia que

satisfacen las necesidades cambiantes de los hogares modernos, incluyendo espacios de mayor tamaño y amenidades familiares.

Los patrones de movilidad geográfica exhiben una mayor disposición de los jóvenes profesionales a reubicarse por oportunidades de empleo. Un 28% de los profesionales con educación universitaria están dispuestos a cambiar de ciudad para el avance profesional, en comparación con el 18% hace una década. Esta tendencia de movilidad crea una demanda sostenida y recurrente de alojamientos de alquiler de alta calidad que brindan flexibilidad y servicios profesionales, facilitando la reubicación y las transiciones de estilo de vida de una fuerza laboral cada vez más dinámica.

La evolución de las preferencias de estilo de vida incluye una mayor priorización de las experiencias sobre la posesión de activos. Las demografías más jóvenes prefieren asignar sus ingresos a viajes, experiencias gastronómicas, entretenimiento y servicios de estilo de vida, en lugar de asumir las responsabilidades financieras y de mantenimiento asociadas a la propiedad de la vivienda. Este cambio de preferencia crea oportunidades significativas para propiedades de alquiler que incorporan comodidades y servicios de estilo de vida que no solo mejoran la satisfacción del inquilino, sino que también contribuyen a una mayor tasa de retención a largo plazo.

Los patrones de adopción tecnológica entre las demografías objetivo de Park Life Properties crean oportunidades inigualables para la integración de soluciones PropTech y la entrega de servicios digitales. Esto permite diferenciar las propiedades de alquiler institucionales de las ofertas de propietarios tradicionales. Las preferencias tecnológicas incluyen la adopción generalizada de aplicaciones móviles para la gestión de la vivienda, sistemas de pago digitales, servicios automatizados de mantenimiento y características de hogar inteligente. Todas estas herramientas no solo mejoran la conveniencia para el inquilino, sino que también reducen los costos operativos para la Emisora.

La creciente conciencia sobre la sostenibilidad entre las demografías más jóvenes y educadas genera una demanda significativa de opciones de vivienda ambientalmente responsables, propiedades energéticamente eficientes y desarrollos comunitarios sostenibles. Esta demanda se alinea intrínsecamente con las iniciativas de Gobernanza Ambiental, Social y Corporativa (ESG) de Park Life Properties y sus estrategias de creación de valor a largo plazo, posicionando a la Emisora favorablemente en un mercado cada vez más consciente.

Ineficiencia del Mercado y Oportunidad Institucional

El mercado mexicano de alquiler residencial exhibe ineficiencias sistémicas y significativas que crean oportunidades extraordinarias para inversionistas institucionales con capacidades de gestión profesional de vanguardia y recursos de capital robustos. La fragmentación del mercado es notable, con aproximadamente el 85% de las propiedades de alquiler bajo propiedad individual, lo que resulta en una gestión profesional mínima, la ausencia de términos de arrendamiento estandarizados y la falta de programas sistemáticos de mantenimiento y mejora de la propiedad. Este alto porcentaje de propiedad individual se traduce directamente en una carencia de estandarización en la calidad de la vivienda, los servicios ofrecidos y la experiencia general del inquilino. Este escenario deja un vasto segmento del mercado subatendido por ofertas de calidad institucional, creando una brecha que Park Life Properties está estratégicamente posicionada para llenar. Se estima que menos del 3% del inventario de alquiler en México es gestionado por plataformas institucionales, lo que contrasta drásticamente con mercados maduros como Estados Unidos o el Reino Unido, donde la gestión institucional supera el 30% al 40%. La oportunidad de consolidación del mercado, por lo tanto, representa un potencial de crecimiento exponencial para operadores eficientes y bien capitalizados como Park Life Properties.

Las características del mercado informal, predominante en México, incluyen precios de alquiler inconsistentes y no basados en métricas de mercado sólidas, una detección limitada de inquilinos (lo que aumenta el riesgo de impago o daños), estándares de mantenimiento inadecuados y una flagrante falta de

servicios profesionales al inquilino. Estas ineficiencias se manifiestan en altas tasas de rotación de inquilinos (en algunos segmentos informales, superando el 50% anual), demoras inaceptables en la resolución de problemas de mantenimiento (a menudo más de 7 días hábiles para reparaciones críticas), y una variabilidad de precios de hasta un 20% para propiedades comparables dentro del mismo micro-mercado. Estas deficiencias crean oportunidades claras para que los operadores institucionales como Park Life Properties capturen una cuota de mercado significativa a través de una entrega de servicios superior, una fijación de precios competitiva y estándares de gestión profesional que mejoran drásticamente la satisfacción y la retención del inquilino.

Las ineficiencias del mercado de capitales en el sector inmobiliario residencial mexicano incluyen un acceso limitado a financiamiento institucional para propietarios individuales, una escasez de servicios de gestión de propiedades profesionales asequibles y la ausencia de programas sistemáticos de mejora y mantenimiento de propiedades, lo que impide la optimización del valor. Estas ineficiencias crean oportunidades estratégicas para que las plataformas institucionales adquieran propiedades a valoraciones atractivas, al tiempo que implementan mejoras operativas y de capital que aumentan significativamente los retornos para los inversionistas.

La brecha tecnológica en el mercado de alquiler de México representa una oportunidad distintiva para que los operadores institucionales obtengan ventajas competitivas decisivas a través de la implementación de PropTech de última generación, procesos operativos altamente automatizados y una toma de decisiones rigurosa basada en datos. La implementación tecnológica no solo puede reducir los costos operativos en un sustancial 15% a 25%, sino que también mejora concurrentemente la satisfacción y las tasas de retención del inquilino, creando un círculo virtuoso de eficiencia y rentabilidad.

La fragmentación del mercado genera ineficiencias en los precios, con tasas de alquiler que varían significativamente para propiedades comparables en función de las decisiones de precios idiosincrásicas de propietarios individuales, en lugar de un análisis de mercado sistemático y basado en datos. Esta fragmentación permite a los operadores institucionales como Park Life Properties optimizar la fijación de precios a través de un análisis de mercado integral, un posicionamiento competitivo preciso y estrategias de precios dinámicas que maximizan los ingresos por alquiler, al tiempo que mantienen altas y consistentemente altas tasas de ocupación.

Las brechas en la prestación de servicios en el mercado informal incluyen una capacidad de respuesta de mantenimiento limitada y a menudo de baja calidad, la ausencia de servicios profesionales al inquilino (como portales digitales de pago o comunicación) y la falta de ofertas de comodidades que mejoren la satisfacción y retención del inquilino. Estas brechas crean oportunidades para que los operadores institucionales diferencien sus ofertas a través de una prestación de servicios superior, comodidades integrales (como gimnasios o espacios de coworking) y estándares de gestión profesional inigualables, atrayendo a inquilinos de mayor calidad.

Las restricciones de financiamiento que enfrentan los propietarios individuales limitan severamente su capacidad para implementar mejoras sustanciales en la propiedad, expandir sus carteras de inversión u optimizar la eficiencia operativa a escala. Estas restricciones crean oportunidades de adquisición altamente atractivas para inversionistas institucionales como Park Life Properties, al tiempo que permiten la implementación de estrategias de valor agregado que mejoran significativamente el rendimiento y los retornos de la propiedad a largo plazo.

Impacto del Nearshoring y Capitalización Estratégica por Park Life: El Catalizador del Crecimiento de la Demanda Residencial.

El fenómeno del nearshoring no es simplemente una tendencia macroeconómica global; es una fuerza transformadora con un impacto directo, profundo y cuantificable en la demanda de vivienda residencial en

alquiler de alta calidad en México. La reconfiguración en curso de las cadenas de suministro globales, acelerada por las tensiones geopolíticas, la necesidad de mayor resiliencia en las cadenas de suministro y las disrupciones relacionadas con la pandemia, ha posicionado a México como un beneficiario primario y estratégico de la relocalización de manufactura y servicios desde Asia, y en menor medida desde otras regiones, hacia América del Norte. Esta tendencia ha generado una ola de inversión extranjera directa (IED) sin precedentes, con más de MXN 680,000 millones (aproximadamente 40 mil millones de dólares estadounidenses) en compromisos de inversión anunciados solo en los últimos 24 meses, concentrándose principalmente en sectores estratégicos de alto valor como el automotriz, electrónico, dispositivos médicos, logística, tecnologías de la información y energías renovables.

Esta masiva inyección de capital está creando, y seguirá creando, cientos de miles de empleos de alta calificación y bien remunerados, lo que a su vez impulsa una significativa migración de talento profesional, tanto nacional como extranjero, hacia ciudades específicas que se han convertido en polos de atracción de nearshoring. Estos profesionales, con mayor poder adquisitivo y una preferencia por la flexibilidad, son el target ideal para nuestra oferta de alquiler institucional.

Park Life Properties capitaliza esta tendencia de manera proactiva y altamente estratégica, a través de una estrategia de inversión y desarrollo focalizada con precisión en los corredores industriales y logísticos emergentes, así como en las áreas urbanas adyacentes a estos polos de crecimiento. Un ejemplo palpable de esta capitalización se observa en la dinámica región del Bajío (que incluye Querétaro, Guanajuato y San Luis Potosí), donde el establecimiento de nuevas plantas automotrices de fabricantes globales y de sus proveedores de componentes electrónicos ha disparado la demanda de viviendas de alquiler de calidad para ingenieros, gerentes, técnicos expatriados y profesionales nacionales. De manera similar, en el norte de México, ciudades como Monterrey (Nuevo León), Ciudad Juárez (Chihuahua) y Tijuana (Baja California) experimentan un auge de inversión en manufactura avanzada y centros de distribución de última milla.

Park Life identifica proactivamente estas zonas de alto crecimiento demográfico y económico, utilizando su capacidad de análisis de mercado para anticipar los flujos de migración y las necesidades específicas de vivienda de esta nueva fuerza laboral. Esto asegura que su cartera de activos se alinee con las necesidades específicas de vivienda de esta nueva y creciente fuerza laboral, que valora la flexibilidad, la calidad de la construcción, las amenidades modernas y los servicios asociados al alquiler institucional. La Emisora busca activamente oportunidades de adquisición y desarrollo en estos mercados emergentes, a menudo adquiriendo proyectos de desarrollo residencial cerca de los nuevos polos de empleo y de la infraestructura de transporte clave (carreteras, parques industriales). Esta estrategia garantiza una ocupación rápida de las unidades y un crecimiento sostenido de las rentas, optimizando los retornos para los inversionistas.

La adaptabilidad inherente de las marcas de Park Life (Park Life para ejecutivos de alto nivel y expatriados que buscan lujo y servicios completos; City Life para mandos medios y jóvenes profesionales que valoran la eficiencia y la conectividad urbana; y Town Life para familias de empleados de planta y supervisores que buscan más espacio, seguridad y vida comunitaria en entornos suburbanos) permite atender con precisión la diversidad de la demanda generada por la tendencia del nearshoring, maximizando la cobertura de mercado y la rentabilidad por segmento.

La estrategia de escalabilidad de Park Life Properties incluye el desarrollo de procesos operativos altamente estandarizados, plataformas tecnológicas robustas y sistemas de gestión integrados que permiten una expansión eficiente y ágil en múltiples mercados geográficos. Esto se logra al tiempo que se mantienen los rigurosos estándares de calidad del servicio y la integridad de las marcas. Esta capacidad de escalabilidad no solo proporciona ventajas competitivas sustanciales que se fortalecen con el tiempo, sino que también respalda un crecimiento sostenible del portafolio y el establecimiento del liderazgo de mercado en el sector de alquiler residencial institucional.

Visión a Largo Plazo y Evolución Estratégica: Consolidando el Liderazgo en el Ecosistema

Residencial.

La visión estratégica a largo plazo de Park Life Properties posiciona a la Emisora como la plataforma institucional de elección para la inversión inmobiliaria residencial en México. Se concibe como un vehículo de consolidación fundamental para los participantes del mercado fragmentado, al tiempo que proporciona servicios profesionales de gestión de propiedades de alto nivel que mejoran la satisfacción y la retención del inquilino de manera significativa. Este posicionamiento crea ventajas competitivas sostenibles a través de la consecución de economías de escala inigualables, la acumulación de una vasta experiencia operativa en el sector y un acceso preferencial a los mercados de capitales, ventajas que los propietarios individuales o de menor escala simplemente no pueden replicar.

El marco estratégico enfatiza la asignación disciplinada del capital a través de criterios de inversión rigurosos, la ejecución de procesos integrales de due diligence en cada adquisición y una gestión activa y dinámica del portafolio que optimiza los retornos ajustados al riesgo. Este enfoque meticuloso asegura que todas las iniciativas de crecimiento mejoren, en lugar de diluir, los retornos para los inversionistas existentes, al tiempo que se mantiene la flexibilidad financiera necesaria para capitalizar inversiones oportunistas y facilitar la expansión a nuevos mercados.

La tesis de creación de valor de Park Life Properties incorpora la resiliencia ante múltiples escenarios económicos y diversas condiciones de mercado. Se fundamenta en la diversificación de los flujos de ingresos y en la flexibilidad de las estrategias de gestión de activos, lo que permite la creación de valor en ciclos de mercado ascendentes y descendentes. Este enfoque proporciona una protección inherente a la baja durante las recesiones económicas, mitigando pérdidas, al tiempo que mantiene la participación al alza durante los períodos de crecimiento económico, maximizando las ganancias.

La evolución del modelo de negocio contempla la expansión potencial y estratégica a sectores y servicios inmobiliarios adyacentes, capitalizando la experiencia y la plataforma tecnológica y operativa de Park Life Properties. Esto podría incluir la, la formación de asociaciones estratégicas en proyectos de desarrollo inmobiliario a mayor escala, y la oferta de servicios auxiliares que aprovechen la plataforma operativa y la experiencia de mercado existente de Park Life Properties (ej. servicios de diseño de interiores, leasing de mobiliario, o servicios de conectividad avanzada). Esta evolución proporciona oportunidades de crecimiento adicionales, al tiempo que diversifica los flujos de ingresos de arrendamiento de la Emisora, reduciendo la dependencia de una única fuente y mejorando la resiliencia del negocio.

La visión de expansión regional abarca el establecimiento de Park Life como una plataforma líder para la inversión inmobiliaria residencial a nivel regional, con una expansión potencial a otros mercados latinoamericanos que exhiban características de mercado y oportunidades similares a las de México (alta urbanización, demografía joven, mercados fragmentados, creciente clase media). Esta expansión regional no solo proporciona un potencial de crecimiento adicional significativo, sino que también permite apalancar la experiencia operativa y las capacidades institucionales desarrolladas y perfeccionadas en el mercado mexicano, posicionando a Park Life como un actor regional clave en el sector residencial institucional.

La estrategia de evolución tecnológica de Park Life Properties incluye el desarrollo y la implementación continuos de soluciones PropTech avanzadas, la integración de aplicaciones de inteligencia artificial (IA) de próxima generación (más allá del mantenimiento predictivo, explorando personalización de servicios, análisis predictivo de rotación de inquilinos, etc.) y la mejora constante de las capacidades de análisis de datos para la toma de decisiones estratégicas y operativas. Estos avances tecnológicos mantienen ventajas competitivas duraderas, al tiempo que optimizan la eficiencia operativa y elevan la satisfacción del inquilino, consolidando nuestro liderazgo tecnológico. La estrategia tecnológica incorpora asociaciones estratégicas con proveedores de tecnología líderes a nivel mundial, el desarrollo de capacidades internas de software para soluciones propietarias y una evaluación sistemática de las tendencias y oportunidades emergentes en el sector inmobiliario y tecnológico, asegurando que Park Life se mantenga a la vanguardia de la innovación

inmobiliaria.

La estrategia de sostenibilidad incorpora activamente consideraciones ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) en todas las facetas de las operaciones y decisiones de inversión. Esto no solo mejora la creación de valor a largo plazo, sino que también satisface las expectativas cambiantes de los inversionistas institucionales y los inquilinos, que demandan cada vez más responsabilidad corporativa y un impacto positivo. La estrategia incluye la implementación de mejoras continuas en la eficiencia energética de las propiedades, la adopción de prácticas de construcción sostenibles y circulares, el desarrollo de iniciativas de impacto comunitario significativas y mejoras continuas en la gobernanza corporativa para asegurar la máxima transparencia y ética. Todo ello respalda la competitividad a largo plazo de Park Life y la creación de valor para todos sus stakeholders, estableciéndonos como un referente de inversión responsable en el sector residencial.

Asimetrías de Información e Inteligencia de Mercado.

Las asimetrías de información que prevalecen en el mercado mexicano de alquiler residencial crean importantes oportunidades de arbitraje y creación de valor para los inversionistas institucionales que poseen capacidades de inteligencia de mercado integrales y recursos analíticos avanzados. Los propietarios individuales, por lo general, carecen de acceso a datos de mercado completos y actualizados, análisis demográficos profundos y pronósticos económicos fiables. Esta deficiencia les impide tomar decisiones de inversión óptimas y formular estrategias operativas eficientes.

La fragmentación de datos de mercado se manifiesta en una disponibilidad limitada de información exhaustiva sobre tasas de alquiler históricas y actuales, estadísticas de ocupación precisas y análisis de tendencias demográficas a nivel micro-mercado. Esta información es crucial para que los inversionistas individuales tomen decisiones informadas. Esta fragmentación, sin embargo, crea oportunidades estratégicas para que las plataformas institucionales desarrollen capacidades de inteligencia de mercado propias, a través de la recopilación y el análisis de datos masivos. Esto les confiere ventajas competitivas decisivas en las decisiones de adquisición de activos, la fijación de precios de alquiler y la optimización de las operaciones.

Las brechas en la capacidad analítica entre los propietarios individuales incluyen una experiencia limitada en modelado financiero, capacidades de análisis de mercado sofisticadas y recursos de planificación estratégica que son esenciales para optimizar los retornos de inversión y la eficiencia operativa. Estas brechas crean oportunidades para que los inversionistas institucionales identifiquen propiedades infravaloradas, implementen estrategias de valor agregado a través de mejoras de capital y optimicen el rendimiento operativo a través de un análisis profesional riguroso y una planificación estratégica meticulosa, elevando el valor de los activos.

Las limitaciones de la infraestructura tecnológica entre los propietarios individuales se traducen en la ausencia de sistemas de gestión de propiedades integrados, plataformas de gestión de relaciones con inquilinos eficientes y automatización operativa. Estas carencias obstaculizan la eficiencia y la prestación de servicios de calidad. Estas limitaciones, sin embargo, crean oportunidades para que los operadores institucionales logren ventajas competitivas significativas a través de la implementación de tecnología de punta y una optimización operativa sistemática, lo que se traduce en una mejor experiencia para el inquilino y menores costos para la Emisora.

Las limitaciones de acceso a servicios profesionales incluyen una disponibilidad limitada de servicios legales, contables y de gestión de propiedades especializados y de alta calidad para propietarios individuales, lo que genera ineficiencias operativas y aumenta los riesgos de cumplimiento. Estas limitaciones crean oportunidades para que las plataformas institucionales logren economías de escala sustanciales a través de relaciones sólidas con proveedores de servicios profesionales y la acumulación de experiencia especializada

interna, optimizando costos y calidad.

Las disparidades en el acceso al mercado de capitales son notorias, incluyendo opciones de financiamiento limitadas, mayores costos de endeudamiento y una flexibilidad de refinanciamiento restringida para propietarios individuales en comparación con los inversionistas institucionales. Estas disparidades no solo crean oportunidades de adquisición atractivas para Park Life Properties, sino que también permiten a la Emisora optimizar sus estructuras de capital y reducir los costos de financiamiento a través de sólidas relaciones con instituciones financieras de primer nivel y una credibilidad institucional incuestionable en el mercado.

Los desafíos de cumplimiento normativo que enfrentan los propietarios individuales son complejos, e incluyen requisitos fiscales intrincados, regulaciones de alquiler en constante evolución y cargas administrativas significativas. Estos factores crean ineficiencias operativas y aumentan los riesgos de cumplimiento para los propietarios individuales. Estos desafíos, sin embargo, crean oportunidades para que los operadores institucionales como Park Life Properties logren ventajas competitivas distintivas a través de una gestión profesional del cumplimiento y una vasta experiencia en el ámbito normativo, lo que se traduce en operaciones más fluidas y seguras.

Posicionamiento Estratégico y Entorno Competitivo

Análisis de la Estructura del Mercado y la Oportunidad de Consolidación.

El mercado de alquiler residencial en México exhibe características clásicas de una oportunidad institucional emergente y profundamente atractiva, con un mercado total direccionable estimado en \$47 mil millones de dólares anuales, y una penetración institucional mínima que se sitúa actualmente por debajo del 5% del inventario total de unidades en alquiler. Este escenario se ve agravado por desequilibrios estructurales persistentes entre la oferta de vivienda de calidad institucional y la creciente demanda, lo que genera un poder de fijación de precios sostenido y un entorno propicio para el crecimiento. La fragmentación predominante del mercado, donde aproximadamente el 85% de las propiedades de alquiler están bajo propiedad individual, y la mayoría de estos propietarios carecen del capital, la experiencia en gestión profesional y la escala necesaria para optimizar sus operaciones, crea condiciones excepcionales y únicas para la consolidación y profesionalización institucional. Park Life Properties está estratégicamente posicionada para liderar esta transformación, capitalizando la ineficiencia existente para ofrecer una propuesta de valor superior y capturar una cuota de mercado desproporcionada. Nuestro objetivo es alcanzar una participación de mercado del 15% al 20% del inventario institucional para 2030, a través de adquisiciones estratégicas y el desarrollo orgánico de nuestro portafolio.

Sostenibilidad de la Ventaja Competitiva: El Pilar de la Diferenciación Estratégica.

El posicionamiento competitivo de Park Life Properties no se basa en una única ventaja, sino en la convergencia sinérgica de múltiples pilares estratégicos que se refuerzan y fortalecen mutuamente a medida que la empresa escala sus operaciones:

- Infraestructura Tecnológica de Vanguardia (PropTech como Acelerador). Más allá de la mera implementación, nuestra infraestructura tecnológica propietaria representa un ecosistema digital integral que impregna cada faceta de la operación. Desde sistemas avanzados de gestión de propiedades (ERP) y robustas plataformas de gestión de relaciones con inquilinos (CRM inmobiliario) que optimizan cada punto de contacto del ciclo de vida del inquilino, hasta herramientas de programación automatizada de mantenimiento predictivo impulsadas por IA e IoT y capacidades de análisis de datos avanzados para la optimización dinámica de precios, esta ventaja tecnológica no solo proporciona una eficiencia operativa inigualable y una reducción de costos sustancial (reducción del 15% al 25% en costos operativos), sino que también genera una experiencia superior para el inquilino

que se traduce en mayores tasas de retención (superiores al 60%) y una mayor lealtad a la marca.

- Capacidades de Gestión Profesional Institucional (Human Capital Excellence). Nuestro equipo de gestión combina una profunda experiencia en el mercado inmobiliario mexicano con una trayectoria probada en la gestión de activos institucionales a nivel global. Esta combinación única de conocimiento local y experiencia internacional se traduce en la implementación de las mejores prácticas operativas, financieras y de gestión de propiedades, logrando tasas de ocupación consistentemente superiores al 90% en todo el portafolio y periodos promedio de vacancia de tan solo 15 días, muy por debajo de los promedios de la industria. La capacidad para mantener ratios de gastos operativos por debajo del 45% de los ingresos brutos por alquiler es un testimonio de nuestra eficiencia y control de costos.
- Acceso y Asignación Estratégica de Capital (Financial Engineering & Scalability). Como FIBRA listada en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), Park Life Properties posee un acceso privilegiado y eficiente a los mercados de capitales mexicanos e internacionales. Esta característica, combinada con sólidas relaciones con instituciones financieras de primer nivel, nos permite obtener condiciones de financiación altamente competitivas y agilizar la captación de capital fresco para adquisiciones estratégicas y la expansión acelerada del portafolio. La asignación disciplinada de capital, enfocada en oportunidades de alto retorno y la optimización continua del portafolio mediante el modelo "construir-rentar-vender", maximiza la eficiencia del capital invertido y los retornos totales para los tenedores de CBFIs.
- Desarrollo de Marca y Presencia en el Mercado (Brand Equity & Tenant Loyalty). La estrategia multimarca de Park Life Properties (Park Life, City Life, Town Life) permite una segmentación precisa del mercado y una oferta de valor altamente diferenciada para cada perfil de inquilino. Esto, sumado a una prestación de servicios consistentemente superior y a la oferta de comodidades integrales, construye un fuerte reconocimiento de marca y una arraigada lealtad del inquilino, como lo demuestran nuestras puntuaciones de Net Promoter Score (NPS) consistentemente por encima de 50. Esta preferencia del inquilino nos confiere un poder de fijación de precios superior en nuestros mercados objetivo, y fomenta tasas de renovación de contratos por encima del 60%, reduciendo los costos de rotación.
- Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos Robusta (Regulatory & Risk Governance). Operar bajo el riguroso marco regulatorio de la CNBV y el SAT, y exceder sus requisitos de gobernanza corporativa, confiere a Park Life Properties un nivel de credibilidad y confianza inigualable en el mercado. Nuestra gestión proactiva de riesgos, que incluye la diversificación del portafolio (geográfica y por tipo de inquilino), estrategias de cobertura de tasas de interés y divisas, y una infraestructura de ciberseguridad de grado bancario, asegura operaciones sostenibles y resilientes en diversos entornos económicos y regulatorios, protegiendo el valor para el inversionista.

Valor de las Opciones Estratégicas: Oportunidades de Crecimiento Inherentes.

Nuestra plataforma de inversión no solo genera valor a través de su operación principal, sino que intrínsecamente crea una serie de opciones estratégicas que ofrecen un potencial de crecimiento adicional y flexibilidad a largo plazo:

- Opciones de Expansión Geográfica en los Mercados Metropolitanos de México. La fragmentación del mercado de alquiler residencial en México se extiende a lo largo de +74 mercados metropolitanos, ya que las grandes metrópolis tienen varios mercados perfectamente diferenciados por geografía y nivel económico, la mayoría con mínima penetración institucional. Park Life Properties tiene la opción de expandir su presencia estratégicamente a estos mercados secundarios de alto potencial, apalancando su plataforma operativa escalable y su conocimiento del mercado mexicano para replicar su éxito inicial, lo que representa un vasto territorio para el crecimiento futuro.

- Opciones de Extensión de Producto hacia Servicios Residenciales Complementarios. La relación directa con una amplia base de inquilinos y el profundo conocimiento de sus necesidades, abre la opción de extender la oferta de productos y servicios hacia áreas complementarias de alto valor. Esto podría incluir servicios de conserjería premium ampliados, paquetes de tecnología y conectividad, servicios de movilidad urbana integrada, o incluso la gestión de propiedades para terceros institucionales que busquen beneficiarse de la excelencia operativa de Park Life Properties.
- Opciones de Monetización de Tecnología a través de Licencias de Plataforma y Análisis de Datos. Dada la sofisticación y el éxito probado de nuestra plataforma PropTech, existe la opción de monetizar esta capacidad más allá de nuestro propio portafolio. Esto podría incluir la oferta de licencias de nuestra tecnología a otros operadores inmobiliarios, o la venta de análisis de datos e inteligencia de mercado a inversionistas y desarrolladores que buscan información de mercado de alta calidad en un sector fragmentado.
- Opciones de Optimización de la Estructura de Capital a través de Diversos Mecanismos de Financiación. La credibilidad institucional y el acceso a los mercados de capitales nos brindan la opción de explorar continuamente diversos mecanismos de financiación, incluyendo bonos verdes vinculados a desempeño ESG, joint ventures estratégicos con fondos de pensiones o aseguradoras, o la emisión de deuda en mercados internacionales, lo que permite optimizar aún más nuestro costo de capital y nuestra flexibilidad financiera.
- Opciones de Alianzas Estratégicas con Inversionistas Institucionales y Socios de Desarrollo. Nuestro posicionamiento como pionero y líder en el mercado residencial institucional crea opciones para formar alianzas estratégicas con inversionistas institucionales nacionales e internacionales que buscan exposición al mercado mexicano, así como con socios de desarrollo inmobiliario que puedan aportar un pipeline de proyectos de alta calidad, acelerando aún más el crecimiento y la diversificación del portafolio.

Estos activos de "opcionalidad" representan un valor latente significativo que se suma a los flujos de efectivo operativos y la apreciación de capital, proporcionando múltiples vías para la creación de valor a largo plazo y la adaptación estratégica en un mercado en constante evolución.

Escalabilidad de la Plataforma: El Motor del Crecimiento Exponencial.

El modelo de negocio de Park Life Properties ha sido diseñado con la escalabilidad como principio central, demostrando características excepcionales que le permiten crecer de manera exponencial sin incurrir en aumentos proporcionales en los gastos generales, lo que maximiza la rentabilidad por unidad. Este efecto de apalancamiento se manifiesta en diversas dimensiones:

- Apalancamiento de Costos Fijos a Través de la Infraestructura Tecnológica. Nuestra inversión en una robusta plataforma PropTech (sistemas ERP, CRM inmobiliario, IA para mantenimiento predictivo, etc.) representa una inversión inicial de costos fijos que, una vez implementada, puede gestionar un número significativamente mayor de unidades con un incremento marginal en los costos operativos.
- Apalancamiento Operativo a Través de Procesos Estandarizados. La estandarización y optimización de todos los procesos operativos, desde la adquisición y el onboarding de inquilinos hasta la facturación y el mantenimiento, permiten replicar la eficiencia a través de múltiples propiedades y geografías. Esto reduce la necesidad de personal adicional a medida que se añaden nuevas unidades, maximizando la productividad por empleado.
- Apalancamiento Financiero a Través del Acceso a Capital Institucional. Nuestra estructura como FIBRA

y nuestra credibilidad en los mercados de capitales nos permiten acceder a fuentes de financiamiento a gran escala y a costos competitivos. Este apalancamiento financiero nos habilita para realizar adquisiciones estratégicas y financiar el desarrollo de nuevos proyectos de manera más eficiente que los propietarios individuales o de menor escala, acelerando el crecimiento del portafolio y los retornos sobre el capital.

- Apalancamiento Estratégico a Través del Desarrollo de Marca y la Presencia en el Mercado. A medida que Park Life Properties expande su portafolio y su presencia en los mercados metropolitanos clave, el reconocimiento de marca y la lealtad del inquilino se fortalecen. Esta ventaja estratégica se traduce en una mayor demanda por nuestras propiedades, una menor necesidad de gasto en marketing por unidad y un mayor poder de fijación de precios, lo que soporta una rápida expansión sin aumentos proporcionales en los gastos generales de adquisición de inquilinos.

Esta capacidad inherente de escalabilidad es un factor crítico que diferencia a Park Life Properties, permitiéndole construir una ventaja competitiva duradera y un liderazgo de mercado sostenible en el sector residencial institucional de México.

Generación de valor de Excelencia Operativa.

Más allá de lo estipulado por la regulación local, el marco de Gobierno Corporativo de Park Life Properties ha sido concebido bajo los más exigentes estándares internacionales, inspirados en las mejores prácticas de REITs globales y corporaciones públicas de primer nivel, y validado bajo el robusto Marco de Excelencia Operativa (EY). Este compromiso con la integridad, la transparencia y la rendición de cuentas es un pilar fundamental de nuestra tesis de inversión, generando confianza en los mercados de capitales más sofisticados.

- Calidad de la Gestión. Sinergia de Experiencia y Visión Global. Nuestro equipo directivo no solo combina una profunda y probada experiencia en el dinámico mercado mexicano, sino que integra una vasta trayectoria en la gestión institucional de bienes raíces a nivel global. El personal clave posee habilidades complementarias altamente especializadas en desarrollo inmobiliario a escala, gestión de activos institucionales (con experiencia en grandes portafolios), integración tecnológica avanzada (incluyendo desarrollo de PropTech), y profundos conocimientos de mercados de capitales y financiamiento estructurado. Esta sinergia de talento multidisciplinario proporciona capacidades integrales y una visión holística para la escalabilidad de la plataforma y la maximización de la creación de valor.
- Procesos de Sucesión y Desarrollo de Talento. Se ha implementado un robusto plan de sucesión para posiciones clave, asegurando la continuidad operativa y estratégica. Asimismo, Park Life Properties invierte continuamente en el desarrollo profesional de su talento, fomentando la adquisición de certificaciones internacionales y la participación en foros globales de la industria para mantener una ventaja en conocimiento y mejores prácticas.
- Eficiencia Operativa. Benchmarking Global y Mejora Continua. Las métricas operativas actuales de Park Life Properties no solo demuestran un rendimiento de grado institucional superior al promedio del mercado mexicano, sino que consistentemente superan los puntos de referencia internacionales de FIBRAS residenciales maduras. Esto incluye tasas de ocupación sostenidas superiores al 90%, períodos promedio de vacancia de apenas 15 días (comparables a los líderes de la industria en EE.UU. o Europa), ratios de gastos operativos brutos por debajo del 45% de los ingresos brutos por alquiler, y tasas de renovación de inquilinos que alcanzan el 60% para contratos de 12 meses o más. Estas métricas no son un punto estático; son el resultado de un compromiso inquebrantable con la mejora continua del servicio y una gestión de costos implacable, proporcionando una base sólida para ventajas competitivas sostenibles a través de una experiencia superior para el inquilino y una optimización de

la rentabilidad que se retroalimenta.

- **Sistemas de Benchmarking Competitivo Activo.** Park Life Properties utiliza herramientas de inteligencia de mercado avanzadas para realizar un benchmarking constante con los mejores en su clase a nivel global, no solo a nivel financiero, sino en cada aspecto de la operación (desde tiempo de respuesta a mantenimiento hasta satisfacción del inquilino). Esto nos permite identificar proactivamente áreas de mejora y adaptar estrategias de manera ágil.
- **Integración Tecnológica.** La Plataforma Propietaria como Eje Diferenciador y Escalable. La plataforma de Park Life Properties aprovecha una infraestructura tecnológica propietaria y modular que va más allá de la mera adquisición de software de terceros. Incluye algoritmos de selección automatizada de inquilinos basados en perfiles de riesgo y preferencias, un sistema de gestión digital de arrendamientos de principio a fin (desde el tour virtual hasta la firma electrónica), sistemas de mantenimiento predictivo impulsados por IA que anticipan fallas y optimizan la vida útil de los activos, y capacidades avanzadas de análisis de datos que proporcionan inteligencia operativa en tiempo real. Esta ventaja tecnológica no solo crea barreras de entrada significativas para operadores más pequeños y menos capitalizados, sino que también es el motor fundamental que permite un crecimiento escalable del portafolio sin una expansión lineal de los gastos generales, asegurando que la tecnología sea un multiplicador de valor.
- **Inversión Continua en I+D y Alianzas Estratégicas en PropTech.** Park Life Properties asigna un presupuesto específico para Investigación y Desarrollo (I+D) en PropTech, explorando e incubando nuevas soluciones. Mantenemos alianzas estratégicas con startups líderes en tecnología inmobiliaria y centros de innovación, asegurando que nuestra plataforma se mantenga a la vanguardia de las disrupciones tecnológicas.

Integración ESG: Creación de Valor Holística y Liderazgo Responsable.

El compromiso inquebrantable de Park Life Properties con la excelencia ambiental, social y de gobernanza (ESG) es una estrategia fundamental y no meramente un cumplimiento. Incluye la gestión de propiedades energéticamente eficientes (con objetivos de reducción de huella de carbono cuantificables), iniciativas de desarrollo comunitario que buscan un impacto social positivo, estructuras de gobernanza transparentes que exceden los requisitos regulatorios, y programas activos de participación de stakeholders (inquilinos, empleados, comunidades). Este enfoque holístico no solo se alinea con los requisitos de los inversionistas institucionales más exigentes y los nuevos estándares de divulgación de sostenibilidad, sino que intrínsecamente crea oportunidades tangibles de protección y mejora de valor a largo plazo (reducción de costos operativos, mayor retención de inquilinos, acceso preferencial a capital verde y mejora de la reputación de marca).

Posicionamiento Competitivo y Liderazgo de Mercado

La visión de negocio de Park Life Properties abarca una expansión geográfica estratégica a través de los principales mercados metropolitanos de México, con un enfoque inicial concentrado en la Ciudad de México, Guadalajara, Querétaro y otras. Tras la consolidación en estas plazas clave, se contempla una expansión estratégica a mercados secundarios con características demográficas y económicas igualmente favorables. Esta estrategia de expansión aprovecha la plataforma operativa escalable de Park Life Properties y su enfoque multimarca, diseñado para capturar oportunidades de mercado diversas, al tiempo que se mantienen rigurosos estándares de eficiencia operativa y gestión de riesgos en cada nueva plaza.

Creación de Valor a Través del Liderazgo de Mercado

La visión estratégica de Park Life Properties integra tres pilares centrales para la creación de valor sostenible

y superior: la optimización de los ingresos por alquiler a través de una gestión profesional de alto nivel y la eficiencia habilitada por la tecnología avanzada; la captura estratégica de la apreciación del capital a través de una selección estratégica de activos y un timing de mercado; y la optimización continua del portafolio mediante la rotación activa de activos y la reinversión disciplinada de capital. Este enfoque integrado y multifacético diferencia a Park Life Properties de los FIBRAS tradicionales, que se centran predominantemente en la mera generación de ingresos por alquiler, permitiendo a Park Life Properties lograr retornos totales superiores a través de múltiples mecanismos complementarios de creación de valor.

Diferenciación de vehículos de inversión inmobiliaria convencionales

La diferenciación fundamental de Park Life Properties con respecto a los vehículos de inversión inmobiliaria convencionales, incluyendo otros REITs o FIBRAS que operan en México, radica en su innovadora y única integración de la generación de ingresos por alquiler, la captura de la apreciación del capital y la flexibilidad de monetización de activos dentro de una única plataforma institucional. A diferencia de los FIBRAS tradicionales, que generalmente mantienen propiedades de forma indefinida con el objetivo primordial de generar ingresos por alquiler, Park Life Properties mantiene una flexibilidad estratégica inherente para optimizar de forma dinámica la composición de su portafolio. Esto se logra a través de ventas selectivas y oportunas de activos individuales o bloques de unidades, lo que permite un reciclaje continuo y eficiente de capital y una optimización de los retornos totales para los tenedores de CBFIs, maximizando la eficiencia del capital invertido.

El modelo de "adquirir/adaptar/construir-RENTAR-desinvertir/reciclar" representa una desviación fundamental de las estrategias convencionales de FIBRAS. Este modelo permite a Park Life Properties capitalizar los márgenes de desarrollo sin asumir los riesgos inherentes a la construcción desde cero (como los riesgos de permisos, sobrecostos o retrasos en la finalización). Esto se logra mediante la adquisición estratégica de propiedades que se encuentran en un estado de finalización avanzado (típicamente entre 85% y 95% de construcción) o que han sido recientemente terminadas y solo requieren estabilización de arrendamientos. Este enfoque híbrido permite la participación en la creación de valor que históricamente ha estado reservada para los desarrolladores inmobiliarios, al tiempo que mantiene la estabilidad de los ingresos y el enfoque operativo característico de los vehículos de inversión inmobiliaria institucionales de bajo riesgo. Mientras que una vez obtenido el beneficio del arrendamiento es posible desinvertir el inmueble (total o parcialmente) una vez que ha logrado un valor adecuado o reciclar el producto ampliando o reduciendo el tamaño de las unidades remodelando para atender de diversa forma el mercado.

Tabla Comparativa del Modelo Operativo

Métrica	Park Life Properties	REITs Tradicionales	Fondos Inmobiliarios	Inversión Directa
Liquidez de Activos	Alta (unidad individual)	Media (propiedad completa)	Baja (participación fondo)	Muy Baja
Flexibilidad Fiscal	Transparencia fiscal	Transparencia fiscal	Tributación corporative	Tributación directa
Eficiencia Operativa	Escala institucional	Escala institucional	Limitada	Individual
Acceso a Capital	Mercados públicos	Mercados públicos	Inversionistas privados	Capital propio

l

Diversificación	Geográfica/segmento	Geográfica/segmento	Limitada	Muy limitada
Gobierno Corporativo	Regulado CNBV	Regulado SEC/local	Autorregulado	No aplicable

Innovación del Modelo Operativo

La estrategia multimarca de Park Life Properties es una diferenciación clave que permite una segmentación de mercado dirigida con alta precisión, abordando las diversas necesidades de los inquilinos, al tiempo que mantiene sinergias operativas sustanciales. La marca premium "Park Life" se dirige a demografías de altos ingresos en ubicaciones urbanas privilegiadas, ofreciendo alojamientos con servicio completo (Luz, agua, internet y gas) que incluyen comodidades integrales y servicios de conserjería personalizados. La marca "City Life" aborda la considerable oportunidad del mercado medio en áreas urbanas densas, enfocándose en una vida eficiente estilo apartamento con comodidades modernas y servicios de gestión profesional. Finalmente, la marca "Town Life" atiende los mercados suburbanos con comunidades de alquiler de viviendas unifamiliares, enfocándose en la vida familiar. Esta segmentación permite una cobertura integral del mercado de alquiler residencial, al tiempo que optimiza la eficiencia operativa a través de plataformas tecnológicas compartidas y una experiencia de gestión centralizada.

La estrategia de diferenciación de marca incorpora distintas propuestas de valor para cada segmento de mercado, al tiempo que mantiene sinergias operativas cruciales a través de plataformas tecnológicas compartidas, sistemas de gestión centralizados y acuerdos con proveedores de servicios comunes. Este enfoque permite a Park Life Properties capturar una significativa cuota de mercado en múltiples segmentos demográficos de México, al tiempo que logra economías de escala significativas que reducen los costos operativos por unidad arrendada, maximizando la rentabilidad neta por activo.

El posicionamiento de la marca "Park Life" incluye una vasta gama de comodidades de lujo, tales como terrazas en la azotea con vistas panorámicas, gimnasios de última generación, espacios de coworking y servicios de conserjería. Estas ofertas de valor diferenciadas justifican y permiten la fijación de precios competitivos. La marca se dirige específicamente a profesionales de altos ingresos, ejecutivos corporativos e individuos con un elevado patrimonio neto que buscan alojamientos de alquiler de lujo con servicios y comodidades integrales que se ajusten a su estilo de vida.

La marca "City Life" aborda la sustancial y creciente oportunidad del mercado medio en áreas urbanas densas. Su enfoque principal es la provisión de una vida eficiente estilo apartamento, con un diseño inteligente, comodidades modernas y servicios de gestión profesional, ubicados estratégicamente en zonas urbanas, generalmente sin amueblar y priorizando precios accesibles. Este segmento es crucial para la masificación del alquiler institucional en México y está dirigido a jóvenes profesionales, estudiantes, parejas y familias que valoran la practicidad, la ubicación céntrica y la vida urbana accesible.

Selección Estratégica de Activos y Construcción de Portafolio

La estrategia de selección de activos de Park Life Properties incorpora un análisis de mercado integral, una generación de valor demográfica y una valoración del desarrollo de infraestructura, todos ellos orientados a identificar propiedades con un potencial de retorno superior y perspectivas de apreciación de capital a largo plazo. Los criterios de selección son rigurosos e incluyen: ventajas de ubicación estratégicas que aseguren la demanda; calidad constructiva de la propiedad que permita un mantenimiento eficiente; un posicionamiento de mercado que atraiga al segmento de inquilinos objetivo; y claras oportunidades de optimización operativa que se alineen con los objetivos de creación de valor de Park Life Properties.

El marco de selección de ubicaciones prioriza, de manera fundamental, propiedades situadas en áreas metropolitanas de alto crecimiento demográfico y económico. Estas ubicaciones deben exhibir tendencias demográficas favorables, un robusto crecimiento del empleo y un desarrollo de infraestructura planificado que sustenten una demanda de alquiler sostenida y un significativo potencial de apreciación de la propiedad. El marco incorpora un análisis detallado del acceso al transporte público y privado, la proximidad a centros de desarrollo comercial, la cercanía a instituciones educativas de prestigio y la disponibilidad de comodidades de estilo de vida que mejoren la deseabilidad de la propiedad y, consecuentemente, la retención del inquilino.

Los estándares de calidad de la propiedad en el proceso de adquisición incluyen la priorización de construcciones modernas y resilientes, diseños eficientes que maximicen el espacio útil, acabados de alta calidad que reduzcan el desgaste y el potencial de incorporación de comodidades de valor añadido que permitan un posicionamiento competitivo y la fijación de precios premium. Estos estándares evalúan la integridad estructural, la eficiencia y modernidad de los sistemas mecánicos, eléctricos y de plomería (MEP), la eficiencia energética del inmueble y el potencial de mejora. Todo ello asegura la eficiencia operativa a largo plazo, minimiza los gastos de capital imprevistos y optimiza la satisfacción del inquilino.

El análisis de posicionamiento en el mercado evalúa de manera exhaustiva la dinámica competitiva local, el potencial de las tasas de alquiler ajustadas al riesgo, las tendencias de ocupación históricas y proyectadas, y la alineación demográfica de la propiedad con los segmentos de inquilinos objetivo de Park Life Properties. Toda esta información es crucial para tomar decisiones de adquisición informadas y diseñar estrategias operativas y de marketing efectivas. Este análisis incorpora una investigación de mercado integral, una generación de valor comparativa competitiva detallada y una previsión de la demanda que optimizan las decisiones de inversión y el potencial de retorno de cada activo.

La generación de valor de optimización operativa, inherente a cada adquisición, valora las oportunidades para implementar mejoras significativas en la eficiencia de los procesos, el incremento de la calidad y el alcance de los servicios ofrecidos, y la optimización de los ingresos a través de una gestión profesional y mejoras estratégicas. Esta generación de valor incluye el potencial de implementación de tecnología (PropTech), las oportunidades de desarrollo de comodidades adicionales y la mejora de los procesos operativos existentes. Estos factores son clave para aumentar los retornos del activo y fortalecer su posicionamiento competitivo en el mercado.

Innovación e Integración Tecnológica

La estrategia de innovación de Park Life Properties se fundamenta en una integración tecnológica integral que genera ventajas competitivas significativas, al tiempo que optimiza la eficiencia operativa y eleva la satisfacción del inquilino. La plataforma tecnológica de la Emisora incluye sistemas de gestión de propiedades de última generación, robustos sistemas de gestión de relaciones con inquilinos (CRM), herramientas de programación automatizada de mantenimiento y capacidades de análisis predictivo. Estas herramientas optimizan las operaciones diarias, al tiempo que reducen los costos operativos y mejoran la calidad y la velocidad de la prestación de servicios, creando un modelo operativo altamente eficiente.

La integración de PropTech en Park Life Properties abarca asociaciones estratégicas con proveedores de tecnología líderes en la industria, el desarrollo de capacidades internas de software y una generación de valor sistemática de las tecnologías emergentes en el sector inmobiliario. Este enfoque asegura que la Emisora mantenga ventajas competitivas duraderas, al tiempo que se adapta ágilmente a las condiciones del mercado y a las preferencias de los inquilinos en constante evolución. El enfoque de integración incorpora programas piloto para probar nuevas soluciones, una generación de valor rigurosa del rendimiento de cada tecnología implementada y una adopción escalable que asegura una implementación tecnológica efectiva en todo el portafolio.

Las aplicaciones de inteligencia artificial (IA) de Park Life Properties incluyen el mantenimiento predictivo de activos, la optimización dinámica de precios de alquiler, el análisis avanzado del comportamiento del inquilino y la mejora de la eficiencia operativa. Estas capacidades impulsadas por IA crean ventajas competitivas inigualables, al tiempo que aumentan los retornos para los inversionistas y mejoran significativamente la prestación de servicios al inquilino. La implementación de la IA incorpora algoritmos de aprendizaje automático sofisticados, el análisis de grandes volúmenes de datos y la toma de decisiones automatizada, lo que optimiza el rendimiento en múltiples áreas operativas clave.

Las capacidades de análisis de datos de Park Life Properties incluyen la recopilación y el análisis exhaustivos de datos operativos internos, información de mercado externa y patrones de comportamiento del inquilino. Esta inteligencia de datos informa las decisiones estratégicas de la Emisora y permite la optimización continua de las operaciones. La plataforma de análisis incorpora un monitoreo del rendimiento en tiempo real, capacidades de modelado predictivo y herramientas de optimización del rendimiento, lo que mejora las ventajas competitivas y el potencial de retorno de la inversión.

La estrategia de transformación digital incluye la automatización de procesos rutinarios y repetitivos, la implementación de la entrega de servicios digitales a través de canales modernos y la integración de tecnologías de edificios inteligentes. Estas iniciativas mejoran drásticamente la eficiencia operativa, al tiempo que aumentan la satisfacción y la retención del inquilino. El enfoque de transformación incorpora una generación de valor sistemática de los procesos existentes, la implementación disciplinada de tecnología y un monitoreo continuo del rendimiento, lo que asegura una adopción digital efectiva y una mejora continua.

La cartera de innovación de Park Life incluye la generación de valor continua de tecnologías emergentes, el análisis de tendencias del mercado inmobiliario y la identificación de oportunidades de mejoras operativas que mantengan ventajas competitivas. Todo esto se realiza mientras la Emisora se adapta a las condiciones y oportunidades en constante evolución. La cartera incorpora la inversión en investigación y desarrollo (I+D), la formación de asociaciones estratégicas con empresas de tecnología y un proceso de innovación sistemático y estructurado, lo que asegura la competitividad a largo plazo y la creación de valor sostenible.

POLÍTICAS Y ENFOQUES DE GESTIÓN PARA LA GENERACIÓN DE VALOR Y EL MANEJO DE INCERTIDUMBRES

Park Life Properties cuenta con políticas y enfoques de gestión específicamente diseñados para optimizar la generación de valor para los inversionistas y para el manejo efectivo de las incertidumbres y contingencias inherentes al entorno de negocio. Cabe aclarar que estas políticas no sustituyen ni reemplazan la sección de Factores de Riesgo de este Prospecto, la cual aborda en detalle los riesgos específicos a los que se encuentra expuesta la Emisora.

La gestión proactiva de Park Life Properties constituye un componente integral y una prioridad estratégica dentro de la estrategia operativa y de inversión de la Emisora. Su diseño está orientado a proteger y mejorar el valor de los activos, así como los retornos esperados de los inversionistas, frente a la volatilidad inherente del mercado y los desafíos operativos que puedan surgir. La Emisora ha establecido una serie de enfoques y políticas robustas para navegar exitosamente el entorno empresarial dinámico.

a) Enfoques Estratégicos para el Manejo de la Volatilidad del Mercado y Contingencias Macroeconómicas:

En un entorno macroeconómico dinámico, Park Life Properties implementa políticas y enfoques estratégicos diseñados para mitigar los impactos de las fluctuaciones del mercado y las contingencias económicas, asegurando la estabilidad y el crecimiento del valor.

Gestión ante Fluctuaciones de Inflación y Tasas de Interés: Ante la posibilidad de una inflación que exceda las proyecciones o aumentos significativos en las tasas de interés, que podrían influir en el poder adquisitivo de los inquilinos y los costos operativos o de financiamiento, Park Life Properties ha establecido enfoques de gestión específicos.

- Políticas de Ajuste de Renta. La renovación de contratos de arrendamiento de Park Life Properties incluyen cláusulas de ajuste mínimo de renta anuales, vinculadas al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Esta política permite una transferencia eficiente y controlada de una parte del aumento de los costos inflacionarios a los inquilinos, contribuyendo a preservar los márgenes operativos de la Emisora.
- Política de deuda. el portafolio inicial de Park Life Properties es un portafolio no apalancado, sin embargo, las estrategias de desarrollo de cualquier portafolio inmobiliario reconocen el beneficio que tiene tener un apalancamiento moderado de los portafolios para permitir el crecimiento y obtener una rentabilidad adecuada ajustada al riesgo. PLP estará consistentemente evaluando la conveniencia de mantener un apalancamiento razonable (0% a 40% de LTV) dependiendo de las condiciones de mercado y las oportunidades de contratación, buscando con esto maximizar el retorno de la inversión sin dejar de privilegiar el objetivo de generación de dividendos en el portafolio.
- Estrategia de Estructura de Capital y Coberturas. Park Life Properties implementa una estrategia de diversificación de su cartera de deuda, manteniendo una combinación equilibrada de deuda a tasa fija y flotante. Además, evalúa activamente el uso de instrumentos de cobertura de tasas de interés, como swaps, para mitigar el impacto de aumentos imprevistos en los costos de financiamiento en futuras adquisiciones o refinanciamientos de deuda existentes.
- Gestión ante Desaceleraciones Económicas y Movimientos en el Empleo. Frente a la eventualidad de una desaceleración económica generalizada o un aumento del desempleo, que podrían influir en la demanda de alquiler y las tasas de vacancia, Park Life Properties adopta políticas de resiliencia.
- Diversificación del Portafolio. La diversificación estratégica del portafolio de Park Life Properties se extiende a través de múltiples mercados metropolitanos clave, incluyendo la Ciudad de México, Guadalajara, Querétaro y Monterrey. Esta política se complementa con una segmentación de inquilinos en distintos perfiles (Premium, Mercado Medio Urbano, Comunidades Suburbanas), lo cual reduce sustancialmente la exposición a shocks económicos localizados o específicos de un sector.
- Análisis de Mercado Proactivo y Flexibilidad Estratégica. El monitoreo continuo del mercado, habilitado por nuestra plataforma tecnológica, permite a la Emisora ajustar rápidamente sus estrategias de precios y marketing en respuesta a las condiciones cambiantes de la demanda. Adicionalmente, la capitalización de la estrategia de nearshoring, que atrae empleos estables y de alto ingreso en sectores resilientes, actúa como un amortiguador estructural, fortaleciendo la base de inquilinos y la demanda en nuestras ubicaciones estratégicas.

b) Enfoques Operativos para la Eficiencia y la Continuidad del Negocio

Park Life Properties ha desarrollado políticas y enfoques operativos que aseguran la máxima eficiencia, optimizando la generación de ingresos y garantizando la continuidad en la prestación de servicios de calidad.

- Optimización de la Ocupación y Gestión de Flujos de Inquilinos. Para contrarrestar la vacancia y una rotación significativa de inquilinos, que podrían afectar los flujos de efectivo, Park Life Properties implementa estrategias proactivas.

- Estrategias de Retención Activa. Se priorizan los servicios de alta calidad, la interacción eficiente a través de portales digitales, programas de lealtad y la promoción de comunidades activas para fomentar la satisfacción y lealtad del inquilino.
- Automatización del Proceso de Arrendamiento. La automatización integral del proceso de arrendamiento minimiza los días de vacancia entre inquilinos, asegurando una rápida reocupación de las unidades y una optimización del ingreso por unidad disponible, el ingreso neto operativo (NOI) por unidad y la estabilización del rent roll.
- Gestión de Activos y Control de Costos Operativos. Para abordar el envejecimiento natural de los activos y la posible variabilidad en los costos de mantenimiento, Park Life Properties aplica un enfoque predictivo y planificado.
- Mantenimiento Predictivo y Proactivo (PropTech). La implementación de PropTech, incluyendo el mantenimiento predictivo basado en Inteligencia Artificial (IA) y sensores IoT, es fundamental. Esto reduce gastos imprevistos al anticipar fallas y optimizar la programación del mantenimiento preventivo.
- Presupuestos de Capital y Acuerdos con Proveedores. Se establecen presupuestos de capital robustos y con visión a largo plazo para mantener la calidad y el valor de los activos. Asimismo, se negocian acuerdos a largo plazo con proveedores de servicios clave (limpieza, seguridad, mantenimiento) para asegurar precios competitivos y un servicio consistente.

c) Enfoques para la Adaptación al Marco Regulatorio y Legal

Park Life Properties mantiene una vigilancia constante y una capacidad de adaptación ante los cambios en el entorno regulatorio y legal que pueden influir en las FIBRAS y el sector inmobiliario.

Monitoreo de la Legislación FIBRA. Ante potenciales modificaciones en las leyes fiscales o de valores que rigen la estructura y operación de las FIBRAS, Park Life Properties cuenta con un equipo legal y fiscal interno especializado. Este equipo se complementa con asesoría externa de primer nivel que monitorea de cerca y en tiempo real todos los desarrollos regulatorios. La Emisora participa activamente en foros de la industria y asociaciones sectoriales para contribuir a la discusión sobre políticas públicas y anticipar posibles cambios, permitiendo una adaptación proactiva.

Adaptación a Regulaciones de Alquiler y Vivienda. Para responder a nuevas regulaciones sobre precios de alquiler, derechos de los inquilinos o zonificación, que podrían influir en la rentabilidad y flexibilidad operativa, Park Life Properties realiza un monitoreo constante de las iniciativas legislativas y normativas a nivel federal, estatal y municipal. La diversificación geográfica del portafolio es una política clave que ayuda a mitigar la exposición a regulaciones restrictivas que puedan surgir en una sola jurisdicción, distribuyendo así el impacto potencial.

d) Enfoques para la Resiliencia Tecnológica y la Protección de la Información

La dependencia de la tecnología en las operaciones de Park Life Properties conlleva el desarrollo de políticas robustas en ciberseguridad y protección de datos.

Resiliencia Tecnológica y Continuidad Operativa. Para prevenir fallas de sistemas o interrupciones de servicio, Park Life Properties invierte en una infraestructura tecnológica robusta con múltiples redundancias y planes de recuperación de desastres (DRP) probados. Esto asegura la continuidad del negocio en cualquier escenario.

Ciberseguridad y Protección de Datos Sensibles. Se implementan protocolos de ciberseguridad avanzados, incluyendo encriptación de datos de extremo a extremo, auditorías de seguridad periódicas realizadas por expertos externos y capacitación continua del personal en las mejores prácticas de seguridad de la información. La política de privacidad de datos de Park Life Properties cumple estrictamente con la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y se alinea con los principios internacionales, protegiendo activamente la información sensible de los inquilinos y salvaguardando la reputación de la Emisora.

e) Políticas de Diversificación para la Estabilidad del Portafolio

La gestión del portafolio de Park Life Properties se rige por políticas de diversificación activas para evitar concentraciones que puedan amplificar la incertidumbre.

Evitar Concentración Geográfica y por Tipo de Activo. La estrategia de construcción del portafolio enfatiza la diversificación geográfica rigurosa en los principales mercados metropolitanos de México y, en una segunda fase, en mercados secundarios estratégicos. Se evita la sobre concentración en un solo tipo de activo o segmento de inquilinos, utilizando eficazmente el modelo multimarca de Park Life Properties para atender diversas necesidades del mercado y distribuir el impacto, fortaleciendo la estabilidad del portafolio ante cambios específicos en condiciones de mercado o dinámicas de segmento.

f) Estrategia de Sostenibilidad (ESG) de Park Life como Pilar de Generación de Valor

El compromiso inquebrantable de Park Life Properties con los principios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ESG) no es una mera cuestión de responsabilidad corporativa, sino un motor fundamental para la creación de valor a largo plazo y una herramienta clave para el manejo de las incertidumbres futuras. Esta estrategia se integra holísticamente en todas las operaciones y decisiones de inversión.

Componente Ambiental (E): Gestión de Recursos y Eficiencia Innovadora. Nuestras iniciativas se centran en la reducción activa de la huella ambiental de nuestras propiedades, incorporando tecnologías y prácticas de vanguardia. Esto incluye la implementación sistemática de tecnologías de eficiencia energética (iluminación LED de bajo consumo, sistemas HVAC de alta eficiencia con gestión centralizada y sensores de ocupación, así como la optimización inteligente de la envolvente del edificio para minimizar pérdidas térmicas). En nuevos desarrollos y remodelaciones sustanciales, se prioriza el uso de materiales de bajo impacto ambiental con ciclos de vida extendidos y se explora activamente la viabilidad y rentabilidad de fuentes de energía renovable in situ, como paneles solares fotovoltaicos, para reducir la dependencia de la red eléctrica convencional. La gestión del agua es optimizada mediante la instalación de grifos y sanitarios de bajo flujo, sistemas de riego eficientes y automatizados basados en el clima y la humedad del suelo, complementado con monitoreo inteligente del consumo para identificar y corregir ineficiencias en tiempo real. Adicionalmente, se promueve activamente programas de reciclaje y minimización de la generación de residuos en todas las propiedades, colaborando con proveedores certificados en gestión sostenible y educando a los inquilinos sobre las mejores prácticas. La medición y reporte transparente de estas métricas, alineadas con estándares como el Global Reporting Initiative (GRI) o SASB, es una práctica estándar para demostrar el progreso y el compromiso y para atraer a inquilinos con conciencia ecológica que valoran estas características distintivas.

Componente Social (S): Cultivando Bienestar y Cohesión Comunitaria. Park Life Properties se enfoca en crear comunidades residenciales vibrantes, seguras y saludables, y en contribuir positivamente a su entorno. Esto se logra a través de:

- Bienestar del Inquilino y Experiencia Residencial Superior: Se proporciona y mantiene con excelencia espacios comunes y amenidades diseñadas para fomentar la interacción y el bienestar,

tales como gimnasios, espacios de coworking flexibles y ergonómicos, salones multiusos para eventos y talleres, y áreas verdes. Se desarrollan activamente programas de eventos para inquilinos que fomenten la interacción social, la creación de redes y un sentido de pertenencia. Un servicio al cliente excepcional, reforzado por la seguridad integral (sistemas de acceso controlados, monitoreo 24/) y la tecnología, mejora la satisfacción y la retención del inquilino, transformando una simple renta en una experiencia de vida.

- y a pequeñas y medianas empresas para la contratación de servicios y la adquisición de materiales, contribuyendo al crecimiento económico de las comunidades. Internamente, Park Life Properties invierte significativamente en el desarrollo profesional continuo de sus empleados, ofreciendo programas de capacitación, oportunidades de crecimiento, salarios competitivos, beneficios integrales y un ambiente de trabajo inclusivo y equitativo. Esto no solo atrae y retiene talento clave, sino que también fomenta una fuerza laboral comprometida y alineada con los valores de la Emisora, lo que se traduce directamente en una mejor calidad del servicio.

Componente de Gobernanza (G): Liderazgo Ético y Fiduciario de Clase Mundial. Park Life Properties mantiene los más altos estándares de gobernanza corporativa, excediendo los requisitos regulatorios, asegurando la responsabilidad y la integridad en todas las operaciones.

- Transparencia y Ética. El Comité Técnico, piedra angular de nuestra gobernanza, incluye un significativo porcentaje de miembros independientes y expertos de la industria con trayectorias comprobadas, asegurando una supervisión objetiva y una amplia perspectiva en la toma de decisiones estratégicas. Se aplican políticas estrictas y auditables contra la corrupción, el soborno y los conflictos de interés, promoviendo una cultura de cumplimiento y ética en todos los niveles de la organización. Adicionalmente, la gobernanza de datos rigurosa y las auditorías de terceros especializadas protegen la información sensible de los inquilinos y la operación, garantizando la privacidad, seguridad y uso ético conforme a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y los principios del GDPR a nivel internacional.
- Supervisión ESG Integrada y Reporte Estratégico. El Comité Técnico supervisa activamente la estrategia ESG de la Emisora, revisando el desempeño, estableciendo objetivos ambiciosos y asegurando su integración en la toma de decisiones estratégicas y operativas. La publicación de informes de sostenibilidad anuales, siguiendo estándares internacionales reconocidos (como GRI, SASB, o TCFD), proporciona una transparencia proactiva a los inversionistas sobre el desempeño ESG de Park Life Properties, solidificando la confianza y demostrando el compromiso con un modelo de negocio sostenible.

La integración de los principios ESG no solo atrae a una nueva generación de inquilinos socialmente conscientes y a talentos laborales de alta calidad, sino que también genera un valor financiero tangible. Esto se logra a través de la reducción de costos operativos (gracias a la eficiencia energética y la gestión del agua), el aumento de la retención de inquilinos (mejorando la estabilidad de los flujos de efectivo), la mejora de la reputación de la marca (lo que puede traducirse en una prima en las rentas y una mayor demanda) y el acceso preferencial a capital de inversión que valora las prácticas sostenibles, atrayendo a inversionistas institucionales con mandatos ESG. Este enfoque holístico y estratégico refuerza la posición de Park Life Properties como un líder indiscutible en la inversión residencial institucional en México y un referente de la industria.

Plataforma Operativa e Infraestructura Tecnológica

Sistemas tecnológicos centrales para gestión de portafolio y arrendamientos. La infraestructura tecnológica central de Park Life Properties representa una ventaja competitiva fundamental e insustituible que habilita una eficiencia operativa de grado institucional a una escala significativa. Esta infraestructura permite

mantener altos estándares de servicio al cliente a través de un portafolio de activos geográficamente dispersos en múltiples ciudades mexicanas. La empresa emplea sistemas integrados de gestión de propiedades de última generación, que incluyen módulos de planificación de recursos empresariales (ERP) para una gestión integral de las propiedades y las finanzas, plataformas especializadas para la optimización de ingresos y las relaciones con inquilinos (CRM inmobiliario), y portales digitales interactivos para inquilinos que optimizan la experiencia del cliente y la eficiencia operativa, reduciendo la carga administrativa.

El sistema central de gestión de portafolio integra múltiples funcionalidades críticas, permitiendo una visión holística y en tiempo real del desempeño de cada propiedad y del portafolio global. Esto incluye el seguimiento del desempeño de propiedades en tiempo real a través de paneles de control personalizables, la gestión automatizada de contratos de arrendamiento con alertas de renovación y vencimiento, y un análisis integral de datos de negocio que apoya la toma de decisiones estratégicas, desde la fijación de precios hasta las decisiones de inversión y desinversión. Esta plataforma tecnológica de alta sofisticación permite una supervisión centralizada de portafolios multipropiedad con monitoreo del desempeño en tiempo real, lo que posibilita una respuesta rápida y proactiva a problemas operativos imprevistos y la optimización continua de las métricas de desempeño clave.

La integración de sistemas avanzados de gestión de arrendamientos abarca el procesamiento automatizado de aplicaciones de inquilinos, la verificación digital de antecedentes crediticios (con tiempos de respuesta de minutos en lugar de días), y la generación automatizada de contratos de arrendamiento legalmente vinculantes. Todo ello reduce drásticamente los tiempos de procesamiento, mejora la precisión y consistencia de los documentos legales y minimiza los errores humanos. Estos sistemas mantienen bases de datos integrales de información de inquilinos, historiales de pagos detallados, y métricas de satisfacción que retroalimentan las estrategias de retención y optimización de ingresos, creando un ciclo de mejora continua en el servicio al cliente.

Automatización de procesos en facturación, arrendamiento y mantenimiento. La automatización de procesos clave en facturación, arrendamiento y mantenimiento genera eficiencias operativas significativas que se potencian de manera exponencial con la escala, confiriendo a Park Life Properties ventajas competitivas sostenibles frente a los enfoques tradicionales y fragmentados de gestión de propiedades. La infraestructura tecnológica de la Emisora está diseñada para soportar operaciones altamente escalables, donde la gestión de 20, 50 o incluso 70 unidades residenciales adicionales demanda un aumento marginal en los recursos operativos. Esto se debe a la automatización de procesos como la cobranza de rentas (con recordatorios automáticos y pagos en línea), las comunicaciones con inquilinos (a través de portales y chatbots) y la coordinación de mantenimiento de propiedades (con asignación automática de tareas).

Los sistemas de facturación automatizada de Park Life Properties incluyen el procesamiento de pagos en línea a través de diversos métodos, como transferencias bancarias y pagos con tarjeta de crédito, lo que mejora significativamente las tasas de cobranza y reduce los retrasos. Se generan automáticamente facturas detalladas y recordatorios de pago personalizados, y se integra con los sistemas bancarios para facilitar la reconciliación financiera y la elaboración de reportes de forma eficiente y sin errores. Esta automatización reduce significativamente los costos administrativos asociados a la contabilidad y la gestión de cobranza, a la vez que mejora la experiencia del inquilino a través de opciones de pago convenientes y comunicaciones oportunas y transparentes.

La automatización integral de los procesos de arrendamiento abarca desde el mercadeo automatizado de propiedades a través de múltiples plataformas digitales (con integración de CRM para seguimiento de leads), hasta el procesamiento digital completo de los arrendamientos y sistemas de pago integrados que incluyen cargos automáticos a tarjetas de crédito para optimizar las tasas de cobranza recurrente. Esta automatización integral posibilita un rápido escalamiento de las operaciones de Park Life Properties sin incurrir en aumentos proporcionales en los gastos generales de gestión (G&A), lo que sustenta un despliegue eficiente de capital y un crecimiento sostenible en los diversos y dinámicos mercados

inmobiliarios de México.

Gestión de relaciones con el cliente y ciclo de vida digital del inquilino. La gestión de relaciones con clientes (CRM) y la optimización del ciclo de vida digital del inquilino constituyen componentes críticos y diferenciadores de la ventaja competitiva operativa de Park Life Properties. Estos sistemas posibilitan la provisión de experiencias superiores para el inquilino, al tiempo que se mantiene una eficiencia operativa excepcional a través de la automatización y la estandarización de procesos.

La empresa utiliza sistemas CRM inmobiliarios de última generación, para la gestión integral de contratos y el seguimiento detallado de cada etapa del ciclo de vida del inquilino, desde la primera consulta hasta la finalización del arrendamiento. Esto proporciona una visibilidad completa de todas las interacciones con los inquilinos, permitiendo una gestión proactiva. El sistema de gestión del ciclo de vida del inquilino incluye el seguimiento automatizado de consultas iniciales, la programación eficiente de visitas a propiedades (físicas y virtuales) y el procesamiento rápido de solicitudes de arrendamiento. Esto reduce los tiempos de respuesta para los potenciales inquilinos y mejora sustancialmente las tasas de conversión de leads a arrendamientos firmados. La plataforma mantiene historiales detallados y centralizados de todas las interacciones con los inquilinos, lo que permite un servicio altamente personalizado y la identificación proactiva de oportunidades de retención o de mejora de servicios, fomentando la lealtad y reduciendo la rotación.

Los portales digitales para inquilinos brindan acceso conveniente y seguro 24/7 a servicios esenciales, incluyendo pagos de renta en línea, el envío y seguimiento de solicitudes de mantenimiento y la comunicación directa con la gestión de propiedades. Estos portales no solo mejoran la satisfacción del inquilino al ofrecer autoservicio, sino que también reducen significativamente la carga administrativa sobre el personal de gestión de propiedades, al desviar consultas rutinarias. Esto genera eficiencias operativas que escalan eficazmente con el crecimiento del portafolio, permitiendo al personal enfocarse en problemas más complejos y en la construcción de relaciones.

Indicadores clave de desempeño operativo (KPIs) y puntos de referencia. Los indicadores clave de desempeño operativo (KPIs) de Park Life Properties demuestran de manera contundente la efectividad del enfoque impulsado por la tecnología de la empresa, con métricas actuales que se comparan favorablemente, e incluso superan, los puntos de referencia internacionales de FIBRAS residenciales maduros. La empresa mantiene períodos promedio de vacancia de tan solo 15 días calendario entre la rotación de inquilinos y la nueva ocupación, lo que minimiza la pérdida de ingresos. Los ratios de gastos operativos brutos se mantienen consistentemente por debajo del 45% de los ingresos brutos por alquiler, reflejando una gestión de costos excepcional. Las tasas de renovación de inquilinos superan el 60% para contratos de 12 meses o más, un testimonio de la alta satisfacción del inquilino y la eficacia de los programas de retención.

Las métricas de eficiencia operativa incluyen tasas de ocupación objetivo que exceden el 90% en todo el portafolio de activos, un logro notable en un mercado tan fragmentado. Los períodos promedio de vacancia entre inquilinos se mantienen en aproximadamente 15 días, gracias a una gestión eficaz de la transición de arrendamientos y un robusto desarrollo de la cartera de inquilinos potenciales. Esta capacidad de rotación rápida de unidades se habilita a través de procesos estandarizados de preparación de unidades (limpieza, reparaciones menores), sistemas de mercadeo automatizados para minimizar el tiempo en el mercado y procedimientos integrales de selección de inquilinos que aseguran la colocación de inquilinos de calidad, al tiempo que minimizan la interrupción de ingresos.

Los puntos de referencia de satisfacción del inquilino son monitoreados sistemáticamente a través de encuestas desplegadas en momentos clave del ciclo de vida del inquilino: en la mudanza, a mitad del arrendamiento y en los intervalos de mudanza. Park Life Properties mantiene consistentemente puntuaciones de Net Promoter Score (NPS) por encima de 50, indicando una alta lealtad y disposición a recomendar, y tasas de quejas formales por debajo del 1% mensual. Estas métricas sólidas reflejan el compromiso inquebrantable de la empresa con la excelencia operativa y la satisfacción del inquilino,

reconociéndolos como impulsores clave de la creación de valor a largo plazo y el posicionamiento competitivo sostenible en el mercado de alquiler en evolución de México.

Tecnología como fuente de apalancamiento operativo. La tecnología, como fuente fundamental de apalancamiento operativo, permite a Park Life Properties alcanzar ratios de eficiencia que mejoran significativamente con el aumento de la escala de su portafolio. Esto crea ventajas competitivas sostenibles que resultan extremadamente difíciles de replicar para operadores de menor tamaño o con menor inversión tecnológica. La inversión estratégica de la empresa en soluciones PropTech avanzadas se extiende a todas las fases del ciclo de vida del inquilino, desde la adquisición hasta la retención. Esto incluye mercadeo automatizado a través de múltiples plataformas digitales, procesamiento digital integral de arrendamientos y sistemas de pago integrados que incluyen cargos automáticos a tarjetas de crédito, optimizando las tasas de cobranza y reduciendo la morosidad.

La plataforma tecnológica integral de Park Life Properties posibilita un rápido y eficiente escalamiento de las operaciones sin incurrir en aumentos proporcionales en los gastos generales de gestión (overhead), lo que sustenta un despliegue eficiente de capital y un crecimiento sostenible en los diversos mercados inmobiliarios de México. Esta base tecnológica, además de ser un motor de eficiencia interna, reduce las barreras de entrada para futuros operadores institucionales, al tiempo que eleva los estándares competitivos del mercado en general. Esto posiciona a Park Life Properties para capturar una participación de mercado desproporcionada de operadores individuales y de menor tamaño que carecen de una sofisticación operacional y tecnológica comparable, consolidando su liderazgo.

Los sistemas avanzados de análisis de datos proporcionan una inteligencia operativa invaluable que informa y optimiza las estrategias de precios dinámicos, la maximización de la ocupación del portafolio y la planificación de mantenimiento preventivo. Esta capacidad analítica de alto nivel habilita la toma de decisiones basada en datos que optimiza el desempeño general del portafolio, al tiempo que identifica proactivamente oportunidades de mejora operativa y de expansión estratégica, asegurando que la Emisora opere con la máxima eficiencia y rentabilidad.

Equipo Humano Clave de Tecnología y Operaciones. El éxito sobresaliente de la plataforma tecnológica de Park Life Properties está intrínsecamente ligado a la experiencia, el talento y la cohesión de su equipo humano. La empresa cuenta con un equipo multidisciplinario y altamente calificado en las áreas de tecnología y operaciones, lo que es un factor crítico de diferenciación. El liderazgo del área de tecnología está compuesto por profesionales con una vasta y profunda experiencia en el desarrollo e implementación de soluciones PropTech de vanguardia.

Escalabilidad y eficiencia operativa entre activos. La escalabilidad y la eficiencia operativa entre activos representan ventajas competitivas fundamentales para Park Life Properties, permitiendo a la empresa incrementar el tamaño de su portafolio de manera exponencial sin incurrir en aumentos proporcionales en los costos operativos fijos o variables. Esto genera un efecto de apalancamiento operativo significativo, donde los ingresos crecen a un ritmo mayor que los gastos, elevando los márgenes operativos. La estandarización de procesos, la centralización de la gestión mediante el uso de PropTech y la capacidad de aplicar análisis predictivos a un número creciente de unidades, minimizan la necesidad de aumentar la plantilla de personal o la infraestructura física de manera lineal al crecimiento del número de propiedades. Esta capacidad de escalabilidad es clave para la visión a largo plazo de Park Life Properties de consolidar el mercado residencial institucional en México.

Tesis de la Inversión Institucional y Minorista

La inversión en Park Life Properties representa una oportunidad estratégica y diferenciada, diseñada para satisfacer los objetivos tanto de inversionistas institucionales como minoristas que buscan acceder al dinámico mercado residencial de alquiler en México. Nuestro modelo de negocio único y nuestra sólida

estructura operativa se alinean con las demandas de diversos perfiles de inversionistas, ofreciendo un perfil de riesgo-retorno atractivo y un compromiso integral con las mejores prácticas de la industria.

Para Inversionistas Institucionales.

La propuesta de valor de Park Life Properties se sustenta en la confluencia de múltiples factores que la posicionan óptimamente para mandatos de inversión institucional, garantizando un enfoque robusto y sofisticado en la generación de valor.

- Ajuste Estratégico del Portafolio de Inversión. Park Life Properties ofrece una exposición óptima al mercado inmobiliario emergente de México, estructurada a través de una plataforma gestionada profesionalmente con estándares operativos comparables a los de mercados desarrollados. Esta inversión se alinea de manera fundamental con los mandatos institucionales que priorizan la diversificación geográfica, la cobertura natural contra la inflación, y una exposición estratégica a las potentes tendencias de crecimiento demográfico y urbanización del país. La estructura y operación de Park Life Properties están diseñadas para cumplir con los requisitos rigurosos de gestión de riesgos y transparencia exigidos por inversionistas de gran calibre. Adicionalmente, el fenómeno del nearshoring actúa como un catalizador estructural, impulsando la demanda de vivienda de alquiler en mercados clave y atrayendo una migración de talento profesional y un aumento del poder adquisitivo, lo que fortalece la tesis de inversión residencial.
- Consideraciones de Liquidez Optimizadas. La estructura de FIBRA, en su esencia, confiere una liquidez significativamente mejorada en comparación con la inversión directa en bienes raíces tangibles. Al estar listada en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), Park Life Properties proporciona una plataforma para la compra y venta de certificados con mayor facilidad, otorgando a los inversionistas una flexibilidad superior en la gestión de su portafolio. Esta característica, sumada a nuestra estrategia de rotación activa de activos, habilita opciones de liquidez adicionales y una flexibilidad estratégica para optimizar continuamente la composición del portafolio.
- Cumplimiento y Liderazgo ESG. El compromiso de Park Life Properties con un marco integral de sostenibilidad (ESG) es una piedra angular de nuestra propuesta de valor institucional. Satisfacemos y buscamos exceder los requisitos ESG institucionales a través de un enfoque proactivo en la eficiencia ambiental de nuestras propiedades, la demostración de responsabilidad social en las comunidades donde operamos, y una gobernanza corporativa transparente y ejemplar. Nuestras iniciativas abarcan desde la implementación de tecnologías de eficiencia energética y gestión de residuos hasta programas de desarrollo comunitario y fomento del bienestar del inquilino. Este enfoque no solo mitiga riesgos reputacionales y regulatorios, sino que también se alinea con los criterios de inversión institucional en evolución, posicionando a Park Life Properties favorablemente para el acceso a capital con mandatos de sostenibilidad.
- Diversificación Geográfica y Macroeconómica Estratégica. La exposición al mercado mexicano que ofrece Park Life Properties proporciona una valiosa diversificación de divisas para inversionistas internacionales, permitiéndoles participar en el crecimiento de una economía emergente robusta. La estabilidad económica de México, reforzada por el acuerdo comercial T-MEC, contribuye a reducir los riesgos políticos y económicos percibidos en la región. La estrategia de Park Life Properties de diversificar su portafolio en los principales mercados metropolitanos de México (Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey) y segmentos de inquilinos distintos (Premium, Mercado Medio Urbano, Comunidades Suburbanas) minimiza la concentración de riesgo y fortalece la resiliencia del portafolio ante fluctuaciones localizadas. Esta aproximación busca ofrecer retornos ajustados al riesgo con una exposición controlada a las dinámicas del mercado emergente.
- Generación de Rendimiento Sostenible y Apreciación de Capital. Park Life Properties está diseñada

para proporcionar rendimientos de dividendos consistentemente, derivados de la estabilidad de los flujos de ingresos por alquiler. El modelo de negocio híbrido "Adquirir/Adaptar/Construir-RENTAR-Desinvertir/Reciclar" no solo asegura un flujo de caja predecible a través de la fase de operación de alquiler, sino que también captura la apreciación del capital a través de la adquisición estratégica de activos pre-estabilizados y la posterior monetización. Esta capacidad dual de generación de ingresos y captura de plusvalías es un factor clave que diferencia a Park Life Properties de REITs convencionales y contribuye a una mejora significativa del rendimiento total para los inversionistas. La diversificación de las fuentes de ingresos y nuestra estructura financiera conservadora respaldan la consistencia de las distribuciones de dividendos, un atributo fundamental para inversionistas que buscan ingresos estables.

- Ventaja de Primer Movimiento y Consolidación del Mercado. El mercado de alquiler residencial en México se caracteriza por una fragmentación significativa, con una penetración institucional históricamente mínima. Esta estructura de mercado presenta una oportunidad excepcional para Park Life Properties, como pionero y vehículo institucional, para establecer un liderazgo de mercado incuestionable. La capacidad de establecer escala operativa y un fuerte reconocimiento de marca antes de que la competencia institucional madure, crea barreras de entrada duraderas y permite una captura de cuota de mercado desproporcionada. Este posicionamiento de "primer movimiento" es un factor estratégico que contribuye a la creación de valor a largo plazo y a la consolidación de la Emisora como referente en el sector.

Para Inversionistas Minoristas.

Park Life Properties ofrece a los inversionistas minoristas una puerta de acceso única y eficiente a un sector inmobiliario residencial en crecimiento, tradicionalmente dominado por inversionistas a gran escala.

- Acceso a Inversiones Inmobiliarias Profesionales. Los inversionistas minoristas a menudo enfrentan barreras de entrada significativas para invertir directamente en bienes raíces de alto valor o en desarrollos institucionales. Park Life Properties les permite participar en un portafolio diversificado de propiedades residenciales profesionalmente gestionadas, que de otro modo serían inaccesibles o inviables dado que no tendrían acceso a la diversificación y administración del riesgo. Esto democratiza la inversión en el sector inmobiliario residencial de grado institucional.
- Generación de Ingresos Constantes y Transparencia Fiscal. La estructura de la Emisora exige la distribución de la mayor parte de sus utilidades fiscales a los tenedores de certificados, lo que se traduce en un flujo de ingresos predecible y recurrente para los inversionistas minoristas. Además, la transparencia fiscal y el reporte continuo de información a las autoridades y al mercado público, como parte de su naturaleza como FIBRA listada en la BMV, proporcionan una visibilidad que es crucial para la toma de decisiones informadas. Los inversionistas deben considerar que, si bien el régimen fiscal de las FIBRAS privilegia la distribución del resultado fiscal, el Fideicomiso no mantiene una política de distribución mínima garantizada, ni existe certeza sobre la periodicidad o monto de dichas distribuciones. La estrategia financiera prioriza la creación de valor de largo plazo, la solidez patrimonial y la flexibilidad operativa del portafolio.
- Potencial de Apreciación de Capital a Largo Plazo. Más allá de los ingresos por renta, los inversionistas minoristas tienen la oportunidad de beneficiarse de la apreciación del valor de los activos de Park Life Properties. Nuestro modelo "Adquirir/Adaptar/Construir-RENTAR-Desinvertir/Reciclar" busca activamente capturar plusvalías, lo que puede traducirse en un crecimiento del valor de los certificados a lo largo del tiempo. Esto combina la estabilidad de los ingresos con el potencial de crecimiento del capital.
- Diversificación y Mitigación de Riesgos. Invertir en una FIBRA como Park Life Properties, que diversifica

su portafolio por geografía, tipo de propiedad y segmento de inquilino, reduce los riesgos asociados a la inversión en una única propiedad. Los inversionistas minoristas se benefician de la gestión profesional y de las estrategias de mitigación de riesgos que serían complejas de implementar a nivel individual.

- Liquidez a Través del Mercado Bursátil. A diferencia de la inversión directa en propiedades, que puede ser ilíquida, los certificados de Park Life Properties se negocian en la Bolsa Mexicana de Valores. Esto proporciona a los inversionistas minoristas la flexibilidad de comprar o vender sus certificados con mayor facilidad, ofreciendo una liquidez que es una ventaja significativa.
- Inversión con Impacto y Sostenibilidad. Los inversionistas minoristas con interés en la sostenibilidad encontrarán en Park Life Properties un vehículo que integra activamente los principios ESG en sus operaciones. Invertir en Park Life Properties significa apoyar una empresa que busca la eficiencia energética, promueve el bienestar de los inquilinos y las comunidades, y opera bajo altos estándares de gobernanza, alineando así sus inversiones con valores de responsabilidad social y ambiental.

En síntesis, Park Life Properties ofrece a ambos perfiles de inversionistas una propuesta de valor sólida: acceso a un mercado atractivo, generación de ingresos y potencial de crecimiento de capital, diversificación de riesgos, liquidez a través del mercado bursátil y un compromiso con la sostenibilidad, todo ello respaldado por una gestión profesional y transparente.

Nuestras Estrategias

Estrategia de posicionamiento competitivo

La estrategia de posicionamiento competitivo reconoce que el mercado de alquiler residencial de México permanece en un estado de alta fragmentación. Esta condición se caracteriza por una competencia institucional limitada y la existencia de oportunidades significativas para la captura de cuota de mercado, logradas a través de una eficiencia operativa superior y un servicio al inquilino diferenciado. Esta estructura de mercado confiere ventajas sustanciales para los "primeros en moverse", es decir, para plataformas institucionales como Park Life Properties que pueden establecer una escala operativa considerable y un fuerte reconocimiento de marca antes de que surjan respuestas competitivas significativas, asegurando una posición de liderazgo.

Estrategia de liderazgo de mercado

La estrategia de liderazgo de mercado incluye el establecimiento de un sólido reconocimiento de marca y una arraigada lealtad del inquilino. Esto se logra mediante una prestación de servicios superior, precios competitivos, y una oferta integral de comodidades que enriquecen la experiencia residencial. El enfoque incorpora un monitoreo sistemático de la satisfacción del inquilino a través de métricas como el Net Promoter Score (NPS), una generación de valor comparativa competitiva constante y una mejora continua del servicio. Todo ello consolida a Park Life Properties como el proveedor preferido de viviendas de alquiler de alto valor en los mercados objetivo.

Estrategia de posicionamiento institucional

La estrategia de posicionamiento institucional enfatiza la transparencia corporativa, la gobernanza y la excelencia operativa. Estos pilares establecen a Park Life Properties como el referente para la inversión inmobiliaria residencial de grado institucional en México. Este posicionamiento estratégico no solo atrae capital institucional de alto perfil, sino que también fomenta asociaciones estratégicas y genera oportunidades de adquisición que aceleran el crecimiento del portafolio, al tiempo que se mantienen los estándares operativos de primer nivel y la disciplina financiera.

Estrategia de diferenciación

La estrategia de diferenciación incorpora múltiples enfoques de posicionamiento de marca, diseñados para abordar diversos segmentos del mercado de alquiler residencial. Esto se logra mientras se mantienen sinergias operativas sustanciales. El enfoque multimarca (Park Life, City Life, Town Life) permite una cobertura integral del mercado, al tiempo que optimiza la eficiencia operativa a través de plataformas tecnológicas compartidas, sistemas de gestión estandarizados y acuerdos centralizados con proveedores de servicios, maximizando la rentabilidad por unidad.

3.2.7 Estructura de Administración

El Fideicomiso cuenta con un gobierno corporativo que cumple los requerimientos establecidos en la regulación aplicable.

El gobierno corporativo del Fideicomiso estará integrado por un Comité Técnico de hasta 21 (veintiún) miembros y sus respectivos suplentes. Posteriormente a la Emisión Inicial, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

- (i) El Fideicomitente, en la medida en que cuente, directa e indirectamente, con al menos el 25% de los CBFIs en circulación, tendrá derecho a nombrar hasta 6 miembros del Comité Técnico.
- (ii) De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares con anterioridad a la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.

Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.

- (iii) En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán

designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la Emisión Inicial y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros que formarán parte del Comité Técnico Inicial:

Nombre	Tipo de Miembro	Sexo	Edad
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	Propietario- Presidente	Masculino	49
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	Propietario	Masculino	58
Sergio Alberto Férez Bitar	Independiente	Masculino	51

De conformidad con el Fideicomiso, una vez que se realice la Emisión Inicial entrará en funciones, en la fecha en que ocurra dicha Emisión Inicial, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario y al Representante Común. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme al Contrato de Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico a partir de la Emisión Inicial y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

Nombre	Tipo de Miembro	Sexo	Edad
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	Propietario - Presidente	Masculino	49
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	Propietario	Masculino	58
Jimena González de Cossío Higuera	Independiente	Femenino	44
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Independiente	Masculino	65
Adrián García Iza	Independiente	Masculino	49
Claudio Cervantes Villasuso	Independiente	Masculino	45
Francisco Andragnes	Independiente	Masculino	53
Sergio Alberto Férez Bitar	Secretario	Masculino	51

*La designación de los Miembros Independientes del Comité Técnico será formalizada en la Asamblea Inicial. Los Miembros Independientes del Comité Técnico no tienen ninguna relación con el Fideicomiso.

Actualmente el 12.5% de los miembros del Comité Técnico son mujeres y el 87.5% de dichos miembros son hombres. El Fideicomiso cuenta con un código de ética observando los estándares de la industria, entre los que se incluye el trato igualitario a todos los colaboradores para impulsar la inclusión laboral sin distinción de sexo y sin discriminación.

Biografías de los principales miembros del Comité Técnico

Gustavo Felipe Tomé Velázquez: Es Ingeniero Físico Industrial, graduado con honores del TEC de Monterrey. Su actividad profesional fue enriquecida por un MOT (*Management on Technology*) en MIT Sloan School of Management, y por un MBA Multinational en Adolfo Ibáñez School of Management, en Miami, Florida además de una educación continua en instituciones educativas de reconocimiento mundial

como Harvard Business School, en la cual, actualmente se encuentra cursando un posgrado en *Real Estate*. Su desarrollo profesional ha sido principalmente creando empresas en las ramas de la industria de la construcción y manufactura de materiales, hasta la más reciente incursión en el sector de instituciones financieras. Es miembro activo del Consejo del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y del Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Lagüera. Colabora también desde 2012 como consejero del Grupo Financiero Banorte. Su carrera como empresario empezó en el año 2000 en las empresas textiles de su familia. En 2005 comenzó a desarrollar su negocio de inversión de capital privado formando DaVinci Capital donde actualmente cuenta con empresas que van desde las energías renovables como Solartec, pasando por empresas de TI, autopartes, alimentos y materiales de construcción. En 2009 incursiona por su cuenta en el negocio de desarrollo inmobiliario con más de 3 millones de m² construidos y en proceso de construcción.

Gustavo A. Ramírez Berrueta: Miembro del consejo de administración de empresas de diversos giros además de inversionista en empresas del sector inmobiliario y financiero. Ha participado en el desarrollo de DaVinci Capital, el Emisor y Fibra Plus desde su fundación. El Sr. Ramírez es Contador Público Certificado, se ha desempeñado como profesionista independiente en auditoría y asesoría en materia fiscal y financiera desde hace más de 30 años. Fue socio fundador de la firma representante en México de Baker Tilly International (antes Summit International), desde 1990, participando en ambos en sus consejos directivos. Se graduó en el año 1988 del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey en Contaduría Pública con honores. Miembro y consejero de diversas instituciones privadas, educativas, empresariales y profesionales.

Sergio Alberto Férez Bitar. Es abogado por la Universidad Anáhuac (1999) y cuenta con una maestría en derecho corporativo (LLM) por la Universidad de Minnesota (2002). Con más de 30 años de experiencia en el ámbito legal, el Lic. Férez es Secretario del Consejo de Administración de diversas empresas y ha sido reconocido por la revista Who is Who, como abogado experto en materia inmobiliaria, así como por Latin Lawyer. Adicionalmente, el Lic. Férez ha participado en diversas transacciones internacionales relacionadas con negocios inmobiliarios, fusiones y adquisiciones. Adicionalmente, dentro de su práctica el Lic. Férez ha representado a bancos mexicanos y extranjeros en la implementación de diversos financiamientos. Desde el año 2007 el Lic. Férez ha sido socio del Despacho Ramírez, Gutiérrez-Azpe, Rodríguez-Rivero y Hurtado, S.C., en el cual ha colaborado desde su fundación en el año 1997.

Compensación de los miembros independientes del Comité Técnico.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores designará los emolumentos anuales a los miembros y hasta que no se conforme el Comité Técnico definitivo, dichos emolumentos serán equivalentes al valor de \$35,000.00 (treinta y cinco mil Pesos 00/100 M.N.) en la fecha correspondiente, para cada sesión del Comité Técnico.

Para obtener información acerca del Administrador, véase la Sección 4. "El Administrador" del presente Prospecto.

Comités

Comité de Auditoría

El Comité Técnico contará con un Comité de Auditoría el cual estará encargado de analizar ciertas decisiones relacionadas con la operación del Fideicomiso. Para mayor información de las actividades del Comité de Auditoría, consulte la Sección 3.4 "El Fideicomiso – Contratos y Acuerdos Relevantes – Resumen del Contrato de Fideicomiso".

El Comité de Auditoría estará integrado por 3 miembros. A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que formarán parte del Comité de Auditoría Inicial, los cuales son miembros del

Comité Técnico y su presidente es Miembro Independiente del Comité Técnico de conformidad y en cumplimiento con lo establecido en la regulación aplicable:

Nombre	Tipo de Miembro	Sexo	Edad
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Presidente	Masculino	65
Jimena González de Cossío Higuera	Independiente	Femenino	44
Adrián García Iza	Independiente	Masculino	49

El Fideicomiso cuenta con un código de ética observando los estándares de la industria, entre los que se incluye el trato igualitario a todos los colaboradores para impulsar la inclusión laboral sin distinción de sexo y sin discriminación

Para mayor información acerca de las biografías de las personas que integrarán el Comité de Auditoría, favor de consultar la Sección 3.2.7 "Estructura de Administración- Comité Técnico" del presente Prospecto.

Comité de Prácticas Societarias

El Comité Técnico contará con un Comité de Prácticas Societarias el cual estará encargado de analizar ciertas decisiones relacionadas con la operación del Fideicomiso. Para mayor información de las actividades del Comité de Prácticas Societarias, consulte la Sección 3.4 "El Fideicomiso – Contratos y Acuerdos Relevantes – Resumen del Contrato de Fideicomiso".

El Comité de Prácticas Societarias estará integrado por 3 miembros. A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que formarán parte del Comité de Prácticas Societarias Inicial, los cuales son miembros del Comité Técnico y su presidente es Miembro Independiente del Comité Técnico de conformidad y en cumplimiento con lo establecido en la regulación aplicable:

Nombre	Tipo de Miembro	Sexo	Edad
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Presidente	Masculino	65
Jimena González de Cossío Higuera	Independiente	Femenino	44
Adrián García Iza	Independiente	Masculino	49

El Fideicomiso cuenta con un código de ética observando los estándares de la industria, entre los que se incluye el trato igualitario a todos los colaboradores para impulsar la inclusión laboral sin distinción de sexo y sin discriminación

Para mayor información acerca de las biografías de las personas que integrarán el Comité de Prácticas Societarias, favor de consultar la Sección 3.2.7 "Estructura de Administración- Comité Técnico" del presente Prospecto.

3.2.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, a la fecha del presente Prospecto, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fideicomiso o de los Activos Inmobiliarios o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Asimismo, el Fiduciario no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni han sido declarados en concurso mercantil.

3.2.9 Derechos que confieren los Certificados Bursátiles

Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos: **(a)** el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y **(b)** el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a **(i)** asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores; **(ii)** tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día; **(iii)** celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de BMV. Asimismo, **(a)** los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a **(1)** solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores; **(2)** solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y **(3)** designar un (1) miembro del Comité Técnico, junto con su respectivo suplente, por cada 10% del total de CBFIs en circulación del que sean titulares, en el entendido de que dicho derecho se ejercerá conforme a los límites máximos de integración y a las reglas de designación previstas en la Sección "Composición del Comité Técnico" de este Prospecto; **(b)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente; **(c)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; y **(iv)** los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

3.2.10 Distribuciones

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, de, al menos, el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio

inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR y demás aplicables de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

Para una descripción del mecanismo para repartir Distribuciones, véase la Sección 3.4 “El Fideicomiso – Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Fideicomiso – Distribuciones” del presente Prospecto.

3.3 Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

Somos un fideicomiso de reciente creación enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos constituidos por una entidad llamada Capital Fund XLII que a su vez es parte de Skyway Equities, el cual se dedica a la administración de activos en todos los sectores inmobiliarios con aproximadamente 25 millones de pies cuadrados en administración, más de 120 proyectos al 30 de septiembre de 2025. Nuestro Fideicomiso será administrado de manera internalizada y cuenta con un equipo de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso al conocimiento, enfoque en inversiones y administración de activos altamente especializado del Administrador y sus Afiliadas, quienes se encuentran dentro de los propietarios y operadores de bienes inmuebles de vivienda más grandes en México.

A través de nuestras Operaciones de Formación, mantendremos una inversión inicial en un portafolio de gran escala, de alta calidad y difícilmente replicable de propiedades de vivienda en México. Al momento de concluir la Oferta, nuestro portafolio estará compuesto de forma agregada por 4 propiedades ubicadas en la Ciudad de México y Querétaro, con aproximadamente 20,279 metros cuadrados de ABR, y respecto del cual ningún arrendatario en lo individual representa más del 10% de nuestra área total arrendada.

Los activos operativos que conforman el Portafolio Inicial del Fideicomiso han tenido un fuerte desempeño histórico debido, según se detalla más adelante en el presente Prospecto, en parte, a la experiencia y trayectoria probada del Administrador y sus Afiliadas como administrador y desarrollador de propiedades en México.

- Querétaro cuenta con un ABR aproximado de 15,855 m² (quince mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados), un tamaño de terreno aproximado de 3,029.91 m² (tres mil veintinueve punto noventa y un metros cuadrados), 198 (ciento noventa y ocho) unidades, un tamaño promedio de suite de 80 m², un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$777,549,960.00 (setecientos setenta y siete millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional), un seguro por Pérdida de Utilidades, Incendio Edificio, Rotura Cristales, Cobertura de equipo eléctrico, Huracán, Inundación, Robo sin Violencia. Ingresos 2024 \$27,637,805.78 (veintisiete millones seiscientos treinta y siete mil ochocientos cinco Pesos 78/100 Moneda Nacional) y a septiembre de 2025 \$25,300,806.27 (veinticinco millones trescientos mil ochocientos seis 27/100 Moneda Nacional).

La aportación de Querétaro al Patrimonio del Fideicomiso está sujeta a la Condición Suspensiva descrita en la Sección 3.1 – “Historia y desarrollo del Fideicomiso – Operaciones de Formación” y en la Sección 3.4.3 – “Contratos de Aportación – Querétaro”, del presente Prospecto. Para una descripción del riesgo sobre la Condición Suspensiva de Querétaro, favor de consultar la Sección 1.3.3 – “Factores de riesgo relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria inmobiliaria en México – Aportaciones de Unidades High Park Querétaro”, del presente Prospecto.

- Suites Masaryk cuenta con un ABR aproximado de 1,553 m² (un mil quinientos cincuenta y tres metros cuadrados) (993 m² (novecientos noventa y tres metros cuadrados) residenciales + 560 m² (quinientos sesenta metros cuadrados) área no residencial), un tamaño de terreno aproximado

de 336 m² (trescientos treinta y seis metros cuadrados), 24 (veinticuatro) unidades, un tamaño promedio de suite de 41.37m² (cuarenta y un punto treinta y siete metros cuadrados), un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$195,900,100.00 (ciento noventa y cinco millones novecientos mil cien Pesos 00/100 Moneda Nacional), y un seguro por Pérdida de Utilidades, Incendio Edificio, Rotura Cristales, Cobertura de equipo eléctrico, Huracán, Inundación, Robo sin Violencia. Ingresos 2024 \$13,234,189.57 (trece millones doscientos treinta y cuatro mil ciento ochenta y nueve 57/100 Moneda Nacional) y a septiembre de 2025 \$9,534,404.52 (nueve millones quinientos treinta y cuatro mil cuatrocientos cuatro 52/100 Moneda Nacional).

- Zetina cuenta con un ABR aproximado de 1,152 m² (un mil ciento cincuenta y dos metros cuadrados), un tamaño de terreno aproximado de 190 m² (ciento noventa metros cuadrados), 33 (treinta y tres) unidades, un tamaño promedio de suite de 34.9 m² (treinta y cuatro punto nueve metros cuadrados) un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$81,700,080.00 (ochenta y un millones setecientos mil ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional), y un seguro por Pérdida de Utilidades, Incendio Edificio, Rotura Cristales, Cobertura de equipo eléctrico, Huracán, Inundación, Robo sin Violencia. Ingresos 2024 \$7,942,527.69 (siete millones novecientos cuarenta y dos mil quinientos veintisiete Pesos 69/100 Moneda Nacional) y a septiembre de 2025 \$6,281,970.09 (seis millones doscientos ochenta y un mil novecientos setenta 09/100 Moneda Nacional).
- Suites Santa Fé cuenta con un ABR aproximado de 1,719 m² (un mil setecientos diecinueve metros cuadrados), un tamaño de terreno aproximado de 7,582 m² (siete mil quinientos ochenta y dos metros cuadrados), 32 (treinta y dos) unidades, un tamaño promedio de suite de 53.71 m² (cincuenta y tres punto setenta y un metros cuadrados) un valor comercial del activo sin IVA de Ps. \$128,899,980.00 (ciento veintiocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional), y un seguro por Pérdida de Utilidades, Incendio Edificio, Rotura Cristales, Cobertura de equipo eléctrico, Huracán, Inundación, Robo sin Violencia. Ingresos 2024 \$6,685,108.42 (seis millones seiscientos ochenta y cinco mil ciento ocho 42/100 Moneda Nacional) y a septiembre de 2025 \$5,895,956.59 (cinco millones ochocientos noventa y cinco mil novecientos cincuenta y seis 59/100 Moneda Nacional).

México es una de las economías más grandes de América Latina. Creemos que nuestro Fideicomiso está bien posicionado para aprovechar las oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos resulten del crecimiento del país y de la demanda que nuestras propiedades tienen.

Una vez que concluyamos nuestras Operaciones de Formación, calificaremos como una Fibra para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. En consecuencia, pretendemos que el resultado fiscal neto de nuestras operaciones sea distribuido directamente a los Tenedores de nuestros CBFIs. Para mayor información, véase "Régimen Fiscal."

3.3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Como parte de nuestras Operaciones de Formación, el Fideicomiso adquirirá las propiedades que comprenden nuestro Portafolio Inicial. Este Portafolio Inicial es diverso tanto en términos de distribución geográfica como en tipo de segmentos a los que están dirigidos, que mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores en México.

Todos los Activos Inmobiliarios que conforman nuestro Portafolio Inicial se encuentran en operación, por lo que ninguno de los inmuebles se encuentra en etapa de desarrollo.

La tabla que se muestra a continuación contiene el listado de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial incluyendo, fecha de apertura, ABR y plaza:

QUERÉTARO

ABR: 15,855 m²

Querétaro

Unidades: 198



MASARYK

ABR: 1,553 m²

(993 m²

residenciales +

560 m² área no

residencial)

CDMX

Unidades

residenciales: 24



ZETINA

ABR: 1,152 m²

CDMX

Unidades: 33



SANTA FE

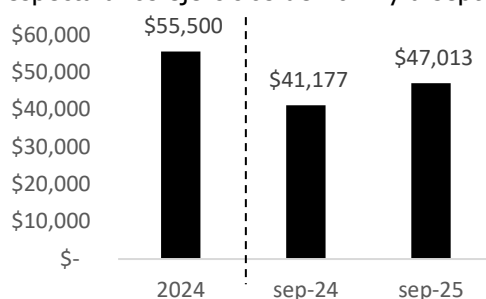
ABR: 1,719 m²

CDMX

Unidades: 32

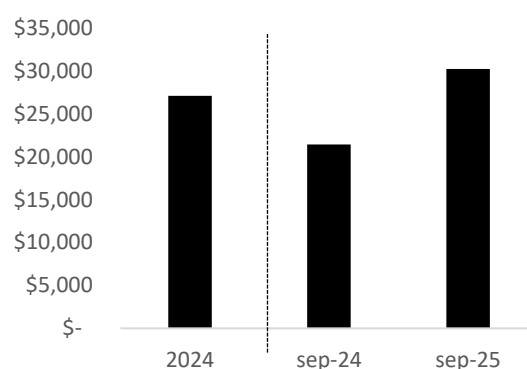


La siguiente gráfica muestra el desempeño histórico de los activos del Portafolio Inicial en términos de Ingresos (en miles) por lo que respecta a los ejercicios de 2024 y a septiembre 2025:



Fuente: Información interna de la Compañía

Por lo que respecta al desempeño histórico de los activos del Portafolio Inicial en términos de NOI, con base en la información financiera proforma incluida en este Prospecto, el NOI del Portafolio Inicial fue de aproximadamente \$27.1 millones de pesos en el año terminado el 31 de diciembre de 2024, y de aproximadamente \$21.4 millones y \$30.2 millones de pesos en los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y de 2025, respectivamente.



Fuente: Información interna de la Compañía

Los activos del portafolio inicial se encuentran ubicados en la Ciudad de México y en Querétaro.

A continuación, se incluye una descripción detallada de cada uno de los activos que integran el Portafolio Inicial:

QUERÉTARO

a. Descripción.

El inmueble Querétaro está ubicado en la Calle Manuel Gómez Morín No. 3960, Fraccionamiento "Centro Sur", sobre el predio identificado como la Fracción 1 de la Manzana CS-09, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro. Este inmueble forma parte de un proyecto de condominio residencial ubicado en una de las zonas con mayor crecimiento urbano en el estado de Querétaro. Su localización estratégica ofrece conectividad con las principales vialidades, así como cercanía con zonas comerciales, educativas y de servicios. El diseño del desarrollo contempla una distribución eficiente de las unidades, buscando atender las necesidades habitacionales de la zona y ofrecer un entorno funcional y atractivo para sus residentes.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Querétaro
Ubicación/Croquis		Calle Manuel Gómez Morín No. 3960, Fraccionamiento "Centro Sur", sobre el predio identificado como la Fracción 1 de la Manzana CS-09, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro
Tipo de Activo		Edificio de Vivienda en renta
Unidades	198	
Inicio de Operación		2016
ABR actual	15,855 m2	
Tamaño Terreno	3,029.91 m2	
Tamaño Promedio de Suites	80.07 m2	
Número de Estacionamientos	158	
Amenidades		Alberca, Jacuzzi, Gym, Cine, Lavandería y Coffe Room
Niveles	23	
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial del Activo sin IVA	777,500,000.00	
Ingresos 2024	\$27,637,805.78	
Ingresos a septiembre de 2025	\$25,300,806.27	

b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo de Park Life Querétaro es A+. La zona se destaca por tener un alto crecimiento poblacional con una alta capacidad de consumo. El segmento del mercado Objetivo está formado por individuos con nivel educativo de licenciatura o mayor, principalmente en su edad productiva (25 a 64 años).

c. Perfil de los Arrendatarios

Los Arrendatarios potenciales de Park Life Querétaro principalmente serán profesionistas nacionales e internacionales que buscan estar muy bien posicionados en la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro.

l

SUITES MASARYK

a. Descripción.

Suites Masaryk es un edificio de suites en renta que está ubicado en Polanco. Estratégicamente localizado en el corredor de negocios y turístico de la zona, sobre avenida Masaryk. Inició operaciones en el primer semestre de 2021. El contexto arquitectónico del edificio cuenta con infraestructura y movilidad urbana a distintas escalas, contemplando en su edificación una visión integral sustentable. El edificio contiene una arquitectura donde en el concepto de iluminación se aprovecha al máximo la luz natural.

Suites Masaryk cuenta con todas las características necesarias para lograr los más altos estándares de calidad que requieran los clientes.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Suites Masaryk
Ubicación/Croquis		Av. Presidente Masaryk, número 203, Polanco, Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tipo de Activo		Edificio de usos mixtos.
Unidades	24	Unidades residenciales
Inicio de Operación		2021.
ABR actual	Aproximadamente 993 m ²	
Tamaño Terreno	Aproximadamente 336 m ²	
Tamaño Promedio de Suites	41.37 m ²	
Número de Estacionamientos	N/A	
Amenidades		Business Center, Cine, Gym y Cocina
Niveles	4	
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial del Activo sin IVA	Ps. \$195,900,000.00	
Ingresos 2024	\$13,234,189.57	
Ingresos a septiembre de 2025	\$9,534,404.52	

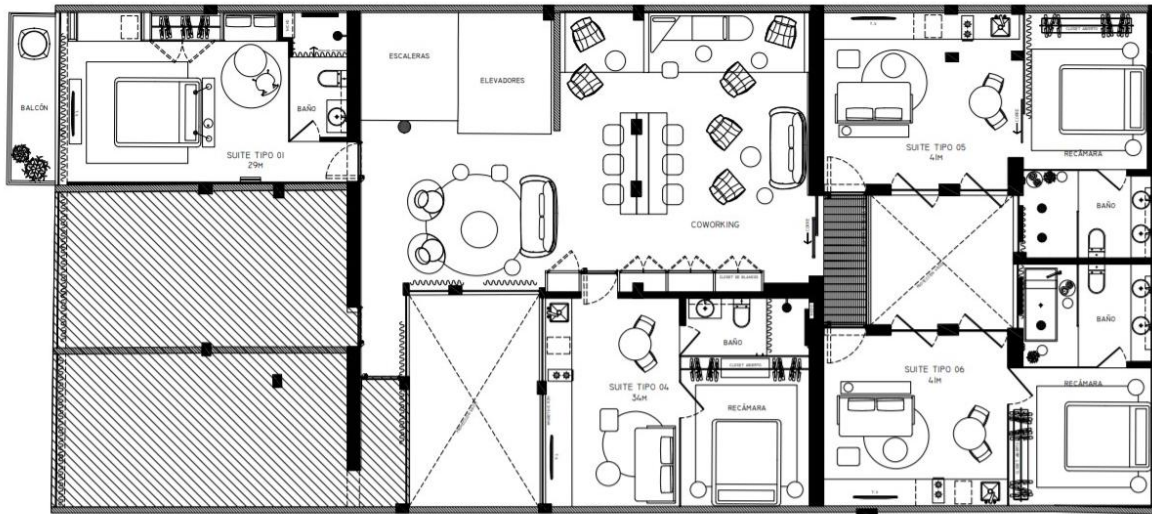
b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo de Masaryk es A+, el cual destaca por ser un perfil de clientes que buscan los más altos estándares de calidad, confort y diseño arquitectónico. Son clientes con un alto nivel socioeconómico, con una alta capacidad de consumo. Está planteado para ser un edificio aspiracional que satisfaga las necesidades del turistas internacionales y altos directivos que se quieran hospedar en la mejor zona de

Polanco.

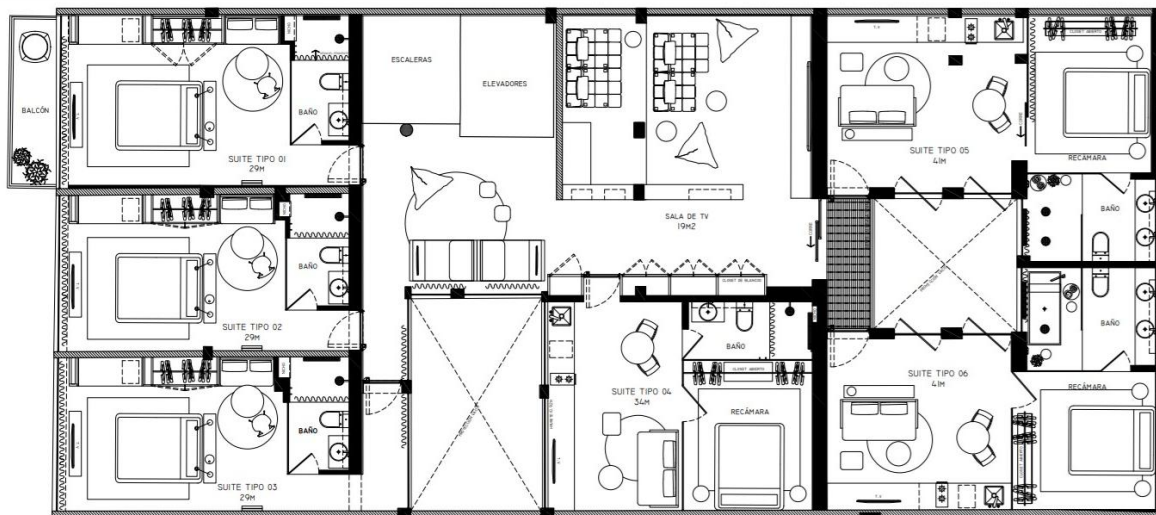
c. Perfil de los Arrendatarios

Los arrendatarios son principalmente turistas europeos e internacionales que quieren disfrutar la mejor zona de Polanco. También existe un mercado de altos directivos que buscan estancia en la Ciudad de México.

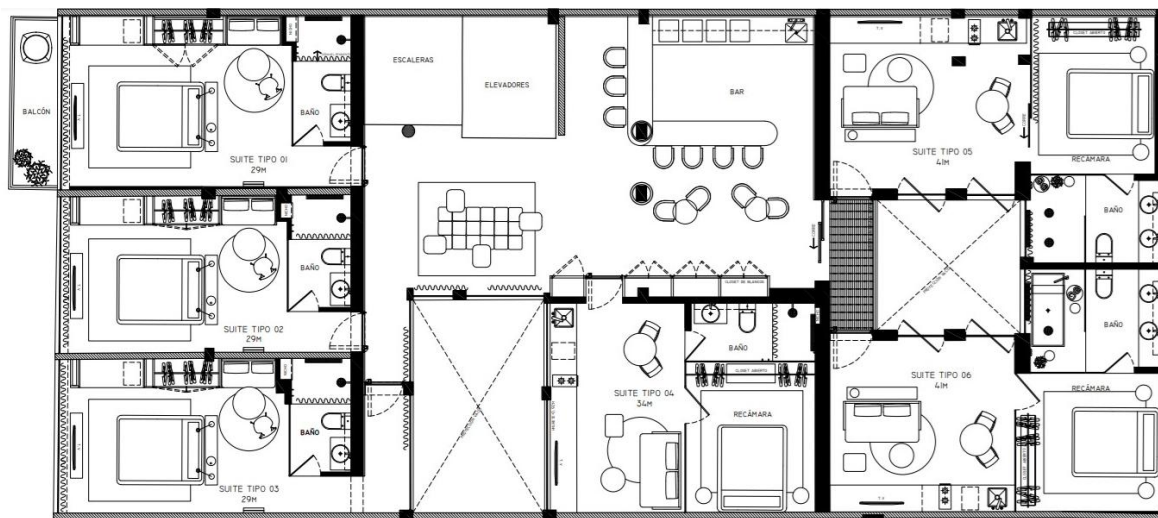


ÁREA PENDIENTE POR DEFINIR

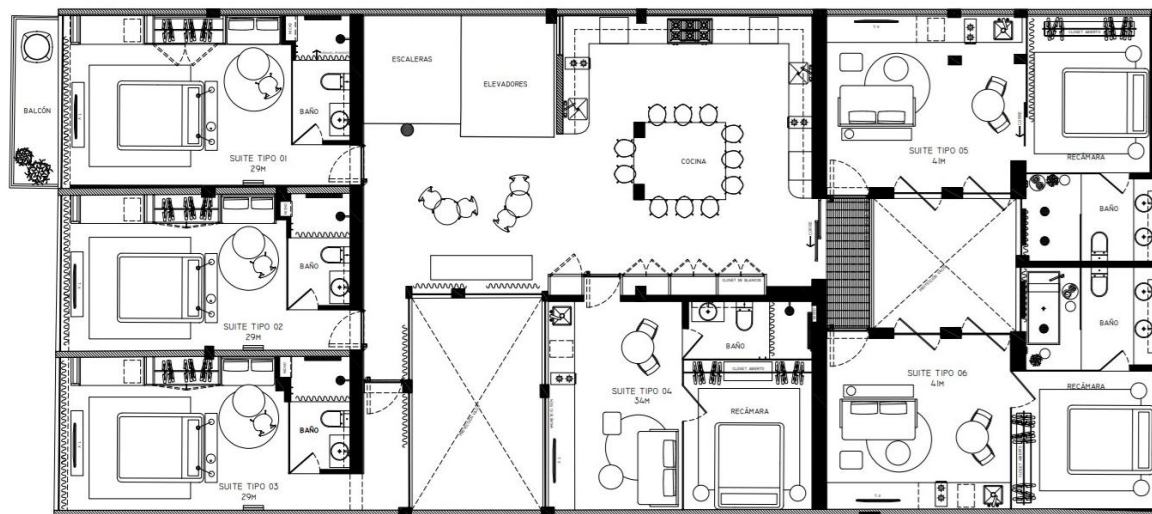
PLANTA PRIMER NIVEL



PLANTA SEGUNDO NIVEL



PLANTA TERCER NIVEL



PLANTA CUARTO NIVEL

l





ZETINA

a. Descripción.

Suites Zetina está ubicado en la colonia Hipódromo Condesa en la Ciudad de México. El edificio se encuentra ubicado del desarrollo de usos Mixtos Espacio Condesa y de la Universidad la Salle. El proyecto arquitectónico de Capitolio Satélite es altamente funcional y estético. El proyecto generó espacios de convivencia en el complejo, además de respetar proporciones y mantener un estilo coherente en todos los aspectos arquitectónicos. La arquitectura concibe que para este edificio es necesario responder tanto a las necesidades de sus usuarios como a las necesidades de la ciudad, del medio ambiente, manteniendo al mismo tiempo eficiencia en espacios para generar mayor rendimiento y una estancia placentera para los clientes.

El edificio responde a las necesidades del mercado de la zona y al mismo tiempo establece un balance para obtener los beneficios de una construcción con áreas comunes para la convivencia de diferentes sectores de la población. De esta manera se logra un verdadero. El edificio contempló la forma de optimizar la luz natural, la utilización de materiales locales, la ventilación natural y el uso eficiente del agua para lograr una arquitectura más armónica y respetuosa del entorno.

Suites Zetina contó con todas las características necesarias para lograr los más altos estándares de calidad que requieran los clientes.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Suites Zetina
Ubicación/Croquis		Calle Carlos B. Zetina, número 26, Colonia Hipódromo Condesa, Cuauhtémoc, Ciudad de México
Tipo de Activo		Edificio de Vivienda en renta
Unidades	33	
Inicio de Operación		2022.
ABR actual	Aproximadamente 1,152 m ²	
Tamaño Terreno	Aproximadamente 190 m ²	
Tamaño Promedio de Suites	34.9 m ²	
Número de Estacionamientos	N/A	
Amenidades		Gym, Roof Garden
Niveles	9	
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial del Activo sin IVA	Ps. \$81,700,000.00	
Ingresos 2024	\$7,942,527.69	
Ingresos a septiembre 2025	\$6,281,970.09	

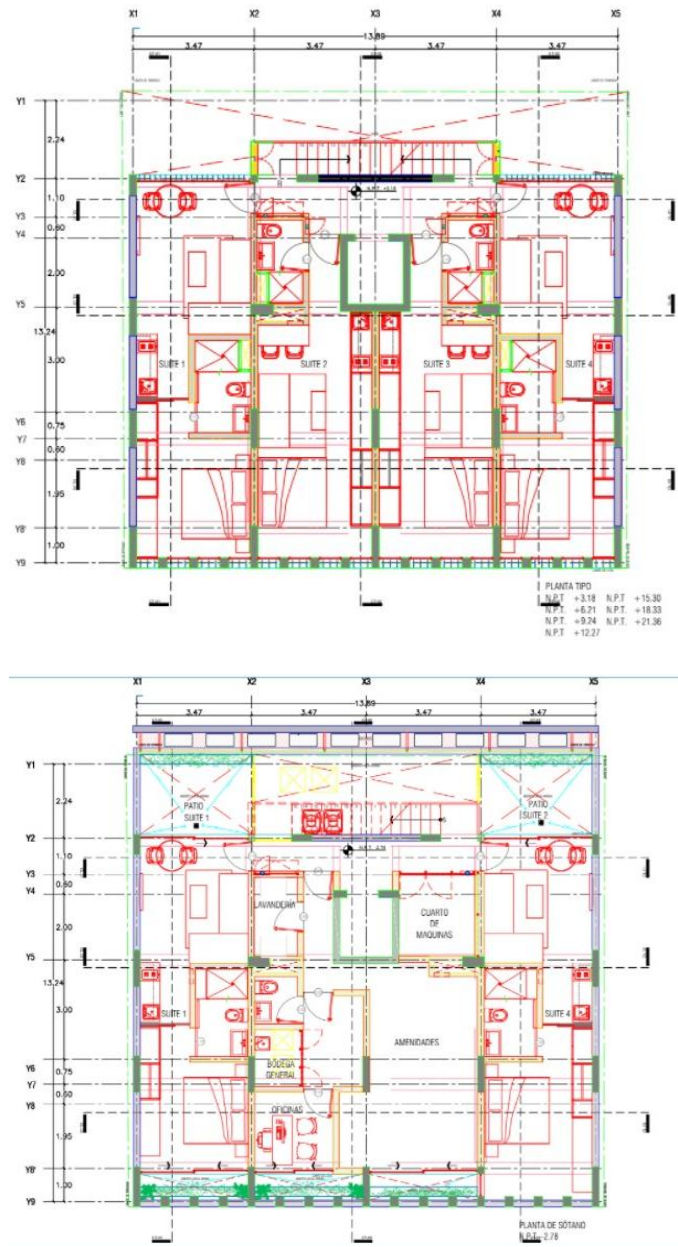
b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo del centro comercial es B+, el cual destaca por ser una población tanto local como flotante con residencias estudiantiles y turísticas. Actualmente existen pocos edificios de vivienda en renta comparables en los que está población pueda satisfacer sus necesidades de consumo. Actualmente no existe una oferta institucional de vivienda en renta esta zona, por lo que creemos que el hecho de que nuestro edificio concentre todos los servicios de primer nivel para los clientes es una ventaja competitiva.

c. Perfil de los Arrendatarios

Los principales inquilinos son estudiantes, muchos de ellos de la Universidad la Salle, y otras personas jóvenes o parejas que disfrutan de las ventajas de vivir en una zona con alto valor cultural y de entretenimiento.

l



l



SUITES SANTA FÉ

a. Descripción.

Suites San Fe, está ubicado sobre la Avenida Santa Fe, forma parte de un desarrollo de uso mixtos que cuenta con un centro comercial y vivienda en venta. Cuenta con 32 suites de diseño completamente equipadas y cuenta con diversas zonas comunes, cuentan con todos los servicios como atención personalizada, servicios de recepción, vigilancia 24 horas y conexión WIFI gratuita en todas las instalaciones.

Además, se encuentra cerca del parque la Mexicana, el museo Soumaya, KidZania, Expo Bancomer Santa Fe y el centro comercial Santa Fe el cual es uno de los más visitados en la Ciudad de México.

b. Características de su Mercado Objetivo

El mercado objetivo del centro comercial es A+, el cual destaca por ser una población tanto local como

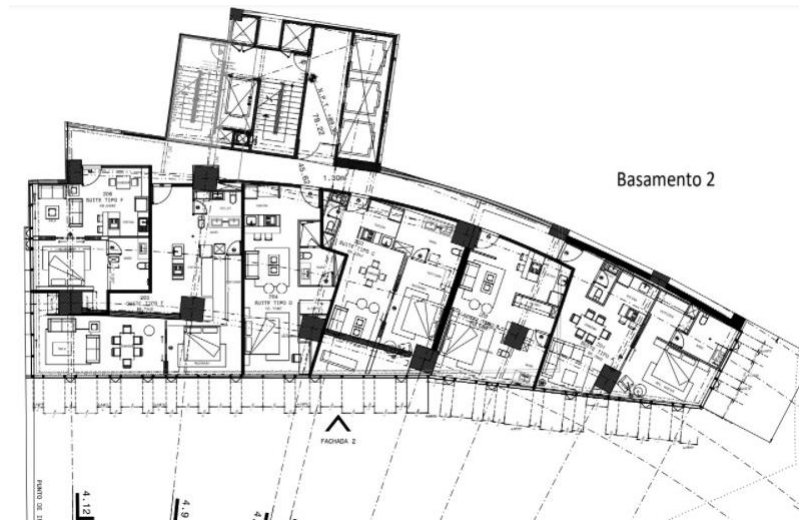
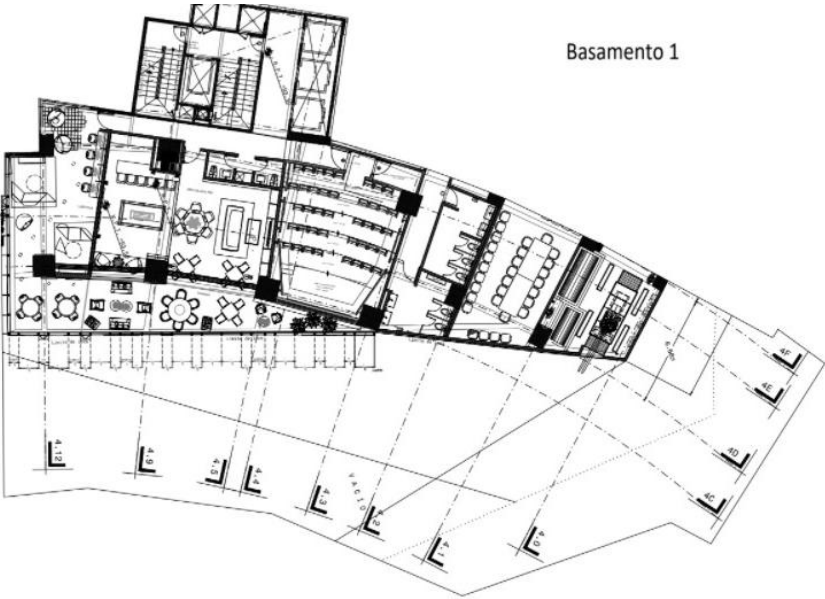
flotante con residencias enfocadas a estancias de trabajo. El mercado objetivo es la población con mayores recursos económicos de la zona de Santa Fe.

c. Perfil de los Arrendatarios

Principalmente los arrendatarios son profesionistas y altos ejecutivos que buscan residencia cercana a las zonas corporativas de Santa Fe.

Información General	Cantidad	Descripción
Nombre		Suites Santa Fe
Ubicación/Croquis		Av. Santa Fe, número 498, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México.
Tipo de Activo		Edificio de Vivienda en renta
Unidades	32	
Inicio de Operación		2013.
ABR Actual	Aproximadamente 1,719 m ²	
Tamaño Terreno	Aproximadamente 7,582 m ²	En este terreno también se encuentra un desarrollo residencial de vivienda en venta.
Tamaño Promedio de Suites	53.71m ²	
Número de Estacionamientos		Se usa el estacionamiento del centro comercial.
Amenidades		Gym, Cine, salón de adultos, salón de jóvenes, Ludoteca y salas de trabajo.
Niveles	9	
Información Financiera y Operativa	Cantidad	Descripción
Valor Comercial del Activo sin IVA	Ps. \$128,900,000.00	
Ingresos 2024	\$6,685,108.42	
Ingresos a septiembre 2025	\$5,895,956.59	

l



l



Avalúos de Portafolio

Hemos obtenido un avalúo independiente de nuestro portafolio de una firma de asesores y valuadores reconocida internacionalmente, Coldwell Banker Commercial. Este avalúo representa el estimado del valuator independiente respecto del valor de mercado de nuestro portafolio a la fecha del avalúo, generalmente reflejando el monto estimado al que se esperaría se enajene el portafolio entre un comprador y un vendedor en una operación en términos de mercado.

Subyacente al avalúo, hay varias suposiciones hechas por nuestro valuador independiente que se basan en factores que incluyen, sin limitar, la ubicación y distribución geográfica de las propiedades, la calidad de la construcción y la edad promedio ponderada y los atributos de generación de ingresos y los términos asociados con los arrendamientos de las propiedades, la calidad general de los arrendatarios, el tamaño general y las dificultades relacionadas con la construcción de las propiedades del portafolio, entre otros factores. El valuador independiente intento replicar el análisis que un comprador institucional potencial utilizaría para un portafolio como el nuestro. Las metodologías tradicionales de valuación fueron consideradas en el análisis del valuador independiente para estimar el valor de mercado de nuestro portafolio, aplicando como metodología primaria de valuación el valor de mercado.

El valuador independiente estima que el valor del Portafolio Inicial de \$1,086,600,000.00 de Pesos.

No podemos garantizar que el rango de avalúo del valuador independiente refleje adecuadamente los rangos de valor de mercado de nuestro Portafolio Inicial o que nuestro portafolio pueda enajenarse a un valor que esté dentro de dicho rango.

Administración de Propiedades

Nuestro Administrador interno será responsable de prestar todos los servicios necesarios para la preservación y generación de valor de los inmuebles patrimonio del fideicomiso. Se presenta enunciativa, mas no limitativamente la siguiente lista de conceptos:

- Gestión del mantenimiento y mejoras de los inmuebles.
- Gestión de los procesos necesarios para dar cumplimiento a los estándares ambientales, sociales y de gobierno corporativo que determinen los órganos colegiados del Fideicomiso Emisor.
- Gestión de los procesos relativos al cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso Emisor.
- Gestión de los procesos relativos a los servicios que requieran los arrendatarios, en los términos de los contratos de arrendamiento.
- Gestión de la contratación de los seguros y conducción de las demás medidas requeridas para mitigar los riesgos descritos en este Prospecto.
- Gestión del arrendamiento y comercialización de los inmuebles.
- Gestión de los procesos de adquisición, y cuando sea pertinente y se cumplan los plazos a que se refiere el Régimen Fiscal que aplica al Fideicomiso Emisor, la venta de los inmuebles.
- La contabilidad, y los reportes financieros y operativos que sean necesarios para la toma de decisiones por parte de los órganos colegiados del Fideicomiso emisor.
- La realización de los procesos necesarios para generar los reportes regulatorios que apliquen al Fideicomiso Emisor.
- La coordinación de los procesos relativos a futuras capitalizaciones del Fideicomiso Emisor, así como de los endeudamientos que se necesiten para dar cumplimiento al plan de negocios.

Proporcionará todo el apoyo a los órganos de gobierno del Fideicomiso Emisor, a fin de que ellos cuenten con toda la información financiera, operativa, de inteligencia de mercados, sobre los riesgos y demás circunstancias que puedan tener impacto sobre el Patrimonio y el Plan de Negocios.

3.3.2 Regulación

General

Nuestras propiedades están sujetas a diversas leyes, códigos, ordenamientos y reglamentos sobre cuestiones que van desde la zonificación y uso de suelo a cuestiones ambientales.

Cuestiones Ambientales

Nuestras propiedades están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, o la LGEEPA, que establece el marco jurídico general que regula la conservación, restauración y protección del medio ambiente en México. Reglamentos emitidos conforme a la LGEEPA abarcan áreas como ordenamiento ecológico, riesgo ambiental y evaluación de impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, y la conservación y el uso racional de los recursos naturales, entre otros.

Además, nuestras operaciones están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, Ley General Para La Prevención y Gestión Integral de los Residuos, que regula, entre otras cosas, la contaminación y remediación de suelos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre y sus respectivos reglamentos, entre otras leyes y ordenamientos y normas ambientales conocidos como las Normas Oficiales Mexicanas que complementan las leyes y reglamentos ambientales.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades federales encargadas de la supervisión, aplicación, formulación e implementación de leyes y políticas ambientales en México, incluyendo autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable, entre otras cosas, de administrar el suministro de agua y descarga de aguas residuales dentro de la jurisdicción del gobierno federal. Además, los gobiernos estatales de México pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en materia de aquellos asuntos que caen bajo sus respectivas jurisdicciones que no estén expresamente reservadas a la jurisdicción del gobierno federal. Ordenamientos ambientales locales también pueden ser impuestos y aplicados a nivel municipal. Por la naturaleza de nuestras operaciones, la mayor parte de los aspectos ambientales de nuestros proyectos, están regulados por leyes ambientales estatales, debiendo obtener diversos permisos para construcción y operación por parte de las autoridades locales. En la mayoría de los casos, igualmente, la legislación ambiental estatal sigue los principios básicos de derecho ambiental que establece la LGEEPA.

Estas autoridades federales, estatales y municipales tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de empresas que incumplan con las leyes ambientales aplicables y puede detener un desarrollo que incumpla con las mismas.

Regulación sobre Transmisión de Bienes Inmuebles en México

México está regulado por las leyes federales, estatales y municipales (por ejemplo, códigos, leyes y reglamentos). Las principales leyes que rigen las operaciones y el desarrollo inmobiliario en México son: (i) a nivel federal, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Civil Federal, el Código Federal de Procedimiento Civiles, la Ley Agraria, la Ley General de Bienes Nacionales y otras leyes ambientales federales, y (ii) a nivel estatal y municipal, los códigos civiles y códigos de procedimiento civiles estatales, legislación en materia de registros públicos, legislación de desarrollo urbano, los reglamentos de construcción, y la legislación ambiental local.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece las bases generales para la adquisición de bienes inmuebles por mexicanos o extranjeros y proporciona ciertas restricciones.

México cuenta con un sistema de registro de la propiedad que es administrado a través de un Registro Público de la Propiedad (RPP) en cada estado. El propósito del RPP es el de proporcionar un aviso sobre la propiedad y posesión de bienes inmuebles, las cargas y gravámenes sobre las propiedades y cualquier otra limitación al título o a la propiedad. Para que una transmisión de propiedad o gravamen sobre un bien inmueble sea efectiva y oponible a terceros, debe estar inscrita ante el RPP. En general, el registro en el RPP tiene los efectos jurídicos de una declaración pública sobre la propiedad, cargas y otros gravámenes

de los respectivos inmuebles, pero no crea por sí mismo ni constituye un derecho sobre la propiedad u otros derechos sobre dicho inmueble (excepto en ciertas jurisdicciones locales).

En la Ciudad de México y en la mayoría de los estados de México, los derechos de inscripción son un porcentaje de la remuneración acordada en la escritura pública, sujeta a topes en el monto y varían de un estado a otro. El notario público, ante el cual un contrato de compraventa de bienes inmuebles es otorgado, en forma de una escritura pública como título, es la persona encargada de inscribir dicha escritura pública ante el RPP. Sólo el propietario que haya quedado inscrito o el titular de un gravamen sobre la propiedad pueden hacer un asiento en la inscripción o una anotación al título. El notario público también es la persona encargada de garantizar que (i) la propiedad en venta esté inscrita en el RPP bajo el nombre del vendedor, (ii) que el vendedor pueda acreditar su propiedad mediante una escritura pública, (iii) no se encuentre inscrito ningún gravamen sobre la propiedad que objeto de la transmisión, (iv) esta haya sido valuada por un valuador autorizado para fines de impuestos relacionados con la propiedad, y (v) el predial y los derechos de agua municipales asociados con la propiedad hayan sido pagados.

Todos los documentos sujetos a inscripción en el registro público correspondiente están disponibles al público. Dependiendo del estado, los registros públicos de propiedad se pueden revisar a través de un número de folio real o un certificado de antecedentes inscritos para la propiedad. Pocos registros públicos, sin embargo, disponen de información computarizada.

La propiedad de los terrenos y edificios se acredita mediante escritura pública, otorgada ante notario público e inscrita en el RPP. La propiedad de bienes inmueble también puede acreditarse por las resoluciones judiciales y certificados parcelarios. No hay garantía estatal específica de propiedad. Un comprador tiene el derecho de presentar una demanda y recibir indemnización por daños y perjuicios por una inscripción incorrecta por parte del estado en el RPP, pero no por los errores que se cometieran por terceros (como un notario público).

El derecho civil también protege a los compradores con una indemnización por concepto de saneamiento en caso de evicción. Si el comprador es desalojado del terreno como consecuencia de una resolución judicial derivada de una demanda hecha por un tercero con un derecho preferente de propiedad sobre terreno, entonces el comprador puede recibir una indemnización por daños y perjuicios debido a la pérdida de ganancias por parte del vendedor.

3.3.1.7 Seguro

Nosotros tenemos un seguro comercial general de responsabilidad civil, que cubre ciertos riesgos con respecto a actividades relacionadas con nuestras propiedades, incluyendo rentas y administración, administración de construcción, arrendamiento, y la reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo.

Nosotros y tenemos un seguro de propiedad contra ciertos riesgos accidentales e imprevistos que causen la pérdida o daño físico y pérdida consecuencial, incluyendo aquellos causados por terremotos y erupciones volcánicas, inundaciones y otros daños causados por el agua así como avería de calderas y maquinaria.

También contamos con un seguro de directores y funcionarios para cubrir a nuestros directores, funcionarios, miembros del Comité Técnico y otras personas cubiertas, en cada caso en dicho carácter, contra reclamaciones (incluyendo reclamaciones de valores) o pérdidas relacionadas con cualquier incumplimiento de deberes, ya sea real o presunto, error, falsa declaración, omisión y otros actos o violaciones similares. Dicho seguro está sujeto a ciertas condiciones y limitaciones, incluyendo límites de cobertura.

3.3.3 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Como parte de la estrategia de negocios del Administrador y de conformidad con los Fines del Fideicomiso, el Administrador buscará realizar adquisiciones de activos inmobiliarios que puedan ser destinados a la adquisición y construcción de bienes inmuebles ubicados en México, por parte del Fideicomiso, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra.

Proceso de Desarrollo

Aunque pretendemos enfocarnos principalmente en propiedades estabilizadas generadoras de ingresos, esperamos que de tiempo en tiempo nuestro Administrador evalúe posibles inversiones en proyectos de desarrollo. El equipo alto nivel de administración de nuestro Administrador tiene experiencia en todos los aspectos del proceso de desarrollo, incluyendo la selección y análisis de sitios, el diseño de propiedades y administración de construcción, y esperamos beneficiarnos de este conocimiento en el curso de la evaluación de estos tipos de operaciones.

Proceso de Inversión

Afiliadas de nuestro Fideicomitente han desarrollado a lo largo de su trayectoria un amplio proceso de identificación y análisis de posibles oportunidades de desarrollo. Adicionalmente, Afiliadas de nuestro Fideicomitente han llevado a cabo un proceso de institucionalización para la toma de decisiones, basadas en un proceso de revisión y valuación de los proyectos sobre lo que determinará cuales son económicamente factibles y favorables para el Fideicomiso y los inversionistas.

El proceso inversión del Fideicomiso se espera que sea de la siguiente manera:

El Proceso de Inversión para evaluar nuevas oportunidades de negocio comienza con la búsqueda y originación de oportunidades de inversión y desarrollo. La búsqueda de nuevas oportunidades proviene de diversas fuentes, incluyendo: relaciones personales que los directivos de alto nivel mantienen con personas relacionadas a la industria, la relación con principales corredores y asesores profesionales, y proyectos presentados por terceros a nuestro administrador dada la reputación que mantiene en el sector como desarrollador y operador de propiedades inmobiliarias.

Una vez que se identifican proyectos atractivos, nuestro Administrador realiza una primera revisión, auditoría y valuación preliminar para validar que el proyecto sea factible y atractivo en términos de rendimiento para nuestros inversionistas. Una vez concluidas las auditorías, y si el resultado es favorable, los proyectos pasarán a ser presentados en el Comité Técnico o en la Asamblea de Tenedores, según corresponda. Si el resultado de las auditorías se concluye con observaciones, el proyecto se somete a una nueva revisión para evaluar y mitigar los riesgos identificados en las auditorías y se procede a hacer una revaluación y replanteamiento de la propuesta de negocio antes de ser presentado al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, representa la última instancia para aprobar o desechar un proyecto. Si el proyecto resulta aprobado por voto mayoritario del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, se procederá con la ejecución del mismo. Si el proyecto no es aprobado por el voto mayoritario del Comité Técnico o en la Asamblea de Tenedores, según corresponda, se desechará inmediatamente.

No obstante lo anterior, a la fecha de este Prospecto, no se cuenta con ningún compromiso vinculante para adquirir activos inmobiliarios distintos al Portafolio Inicial.

Proceso de Due Diligence

El proceso de due diligence de Park Life Properties en la fase de adquisición es un pilar fundamental para mitigar riesgos y asegurar la viabilidad económica y operativa de cada inversión. Este proceso es inherentemente multidisciplinario, intensivo y se lleva a cabo con la máxima diligencia, abarcando las siguientes áreas críticas:

Due Diligence Legal y Regulatoria: Incluye la revisión exhaustiva de todos los permisos de construcción, licencias de uso de suelo, títulos de propiedad (con un estudio de cadenas de titularidad y gravámenes), contratos de obra, restricciones de construcción, y el cumplimiento irrestricto con las normativas ambientales y de protección civil locales y federales. Se realiza una verificación minuciosa de la inexistencia de litigios o controversias legales presentes o potenciales que pudieran afectar adversamente la propiedad o su desarrollo y operación futuros, incluyendo auditorías de compliance corporativo del desarrollador.

Due Diligence Técnica y Estructural: Un equipo de ingenieros y arquitectos altamente experimentados y certificados evalúa la integridad estructural del edificio mediante análisis no invasivos y estudios de materiales, la calidad inherente de la construcción, el estado actual y la eficiencia de los sistemas MEP (mecánicos, eléctricos, plomería), y la viabilidad técnica y el costo-beneficio de las inversiones necesarias para la finalización, estabilización y futuras mejoras. Se realizan inspecciones exhaustivas y pruebas de

campo (ej. pruebas de hermeticidad, eficiencia energética) para identificar posibles defectos ocultos, necesidades de reparación significativas o riesgos de obsolescencia temprana que pudieran impactar la rentabilidad o la seguridad a largo plazo.

Due Diligence Financiera y de Mercado: Se lleva a cabo un análisis detallado y prospectivo de los costos de finalización proyectados, los valores de mercado comparables para la venta de unidades y el alquiler de propiedades similares (con un enfoque en los últimos 6-12 meses para reflejar la dinámica actual), las proyecciones de ocupación realistas (basadas en datos históricos del micro-mercado y proyecciones demográficas), las tasas de vacancia históricas y proyectadas para el micro-mercado específico, y las tendencias de crecimiento de rentas (orgánicas y por upside). Esto incluye una validación rigurosa de la hipótesis de inversión inicial y la proyección de una Tasa Interna de Retorno (TIR) consistente con los ambiciosos objetivos de Park Life, típicamente superiores a la TIR mínima para el costo de capital, utilizando modelos de flujo de efectivo descontado (DCF) con análisis de sensibilidad multifactorial.

Due Diligence Ambiental, Social y de Gobernanza (ESG) Integrada: Se evalúan de forma proactiva los riesgos ambientales asociados a la propiedad (como la posible contaminación de suelo histórica, el impacto hídrico en la zona, o la proximidad a zonas de riesgo natural), así como el impacto social potencial en la comunidad circundante (desplazamiento de residentes, impacto en la infraestructura local). Más allá de la mitigación de riesgos, se busca identificar oportunidades tangibles para incorporar prácticas sostenibles de construcción y operación (ej., certificaciones verdes, optimización de residuos), y mejorar la contribución social del activo a la comunidad (ej., creación de espacios públicos, programas de engagement comunitario), en línea con los compromisos ESG de la Emisora y las expectativas crecientes de inversionistas institucionales y minoristas.

3.3.4 Evolución de los activos del Fideicomiso

Los activos del Fideicomiso estarán formados en un comienzo por el Portafolio Inicial, el cual involucra 4 Activos Inmobiliarios con una edad promedio de 7 años.

Para una mayor descripción de la evolución de los activos del Fideicomiso, favor de consultar la Sección 3.3 “Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso” del presente Prospecto.

3.3.5 Desempeño de los activos del Fideicomiso

Los activos inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial del Fideicomiso han mostrado un desempeño histórico favorable, derivado, en parte, de la experiencia y capacidades operativas de Capital Fund XLII, S.A. de C.V. (“Capital Fund”), en su carácter de Operador. Capital Fund es una plataforma de inversión con más de 25 años de experiencia, fundada originalmente como firma de inversión inmobiliaria y que ha evolucionado hacia un modelo multisectorial. La compañía cuenta con aproximadamente USD \$2.8 mil millones en activos netos bajo administración, con una superficie bruta rentable de más de 25 millones de pies cuadrados en más de 120 proyectos inmobiliarios. Asimismo, participa en 15 compañías de portafolio en los sectores inmobiliario, industrial y de servicios al consumidor, y emplea a más de 1,000 colaboradores.

El Operador cuenta con procesos y capacidades para la administración integral de inmuebles, incluyendo la operación diaria, mantenimiento, coordinación de proveedores, control presupuestal, y la implementación de prácticas orientadas a la continuidad operativa y a la eficiencia. Adicionalmente, el Operador ha venido fortaleciendo la comercialización y posicionamiento de los activos en sus mercados, apoyándose en una red creciente de clientes y en la actualización continua de tecnología y sistemas utilizados para soportar la operación y el seguimiento interno del desempeño.

Para efectos de esta sección, el desempeño de los activos se describe con base en la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada incluida en la Sección 5 “Información Financiera del

Fideicomiso” de este Prospecto. Salvo que se indique lo contrario, las cifras se presentan en miles de pesos. Dicha información proforma se preparó con base en (i) los estados financieros históricos del Fideicomiso (entidad en etapa preoperativa), (ii) los estados financieros intermedios combinados, condensados, de propósito especial no auditados de las propiedades que serán aportadas al Fideicomiso, y (iii) ajustes proforma directamente atribuibles a la Oferta y a las Operaciones de Formación, y se presenta bajo supuestos específicos, por lo que no debe considerarse como indicativa de resultados futuros.

(i) Escala y composición del Portafolio Inicial. Al cierre de las Operaciones de Formación, el Portafolio Inicial estará integrado por 4 (cuatro) inmuebles en operación, con un total de 287 unidades y aproximadamente 20,279 m² de ABR, ubicados en Ciudad de México y Querétaro, lo cual permite diversificación por ubicación y tipología de producto.

(ii) Flujos generados y desempeño financiero del Portafolio Inicial. En atención a lo requerido por el Anexo H Bis 3, el desempeño se presenta a partir de los flujos reflejados en la información proforma (ingresos y gastos operativos) y de índices/razones derivados de dicha información.

Con base en la información proforma, los ingresos del Portafolio Inicial provienen principalmente de ingresos por hospedaje (incluyendo estancias de corta, media y larga duración, según corresponda al modelo comercial de cada activo). En particular:

- Para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, el Total de ingresos ascendió a \$41,177, el Total de gastos operativos a \$19,748, y la Utilidad operativa de propiedades fue de \$21,429.
- Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024, el Total de ingresos ascendió a \$55,500, el Total de gastos operativos a \$28,414, y la Utilidad operativa de propiedades fue de \$27,086.
- Para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, el Total de ingresos ascendió a \$47,013, el Total de gastos operativos a \$16,776, y la Utilidad operativa de propiedades fue de \$30,237.

(iii) Principales índices/razones (industria inmobiliaria) y métricas de estabilidad, eficiencia y rentabilidad.

Para efectos de homologación con la información proforma, la “Utilidad operativa de propiedades” se presenta como un indicador operativo comparable al NOI (Net Operating Income) a nivel de inmueble, en tanto representa el excedente de ingresos sobre gastos operativos directos de los inmuebles.

Con base en las cifras proforma anteriores, se observan los siguientes índices y razones:

- Eficiencia operativa (ratio de gastos operativos / ingresos): 47.95% (9M24), 51.20% (FY24) y 35.68% (9M25).
- Margen operativo de inmuebles (Utilidad operativa de propiedades / ingresos): 52.04 % (9M24), 48.80% (FY24) y 64.31% (9M25).
- Crecimiento interanual (9M25 vs. 9M24): ingresos +14.17%, gastos operativos -15.04% y utilidad operativa de propiedades +41.10%.
- Estabilidad financiera (apalancamiento): a la fecha, el Portafolio Inicial no cuenta con financiamientos vigentes (por lo que métricas como LTV y DSCR no resultan aplicables al periodo reportado).

- Rentabilidad sobre patrimonio (aproximación proforma): la utilidad operativa de propiedades del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 representa aproximadamente 2.04% del patrimonio proforma (sin anualizar), como una referencia de rentabilidad operativa en el periodo reportado. Esta razón es únicamente ilustrativa y está sujeta a los supuestos proforma.

(iv) Explicación cualitativa del desempeño. La variación observada en el periodo intermedio más reciente (nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025) frente al mismo periodo del año anterior es consistente con una combinación de factores operativos y comerciales, incluyendo (i) mejoras en la ejecución y disciplina operativa, (ii) optimización de procesos, estandarización y control de costos, (iii) fortalecimiento de la comercialización y una mayor presencia y reconocimiento de los activos en sus mercados, (iv) ampliación y diversificación de la red de clientes y canales de comercialización, y (v) actualización continua de tecnología y sistemas (por ejemplo, herramientas de administración, comercialización, reservaciones y control operativo) para soportar la operación y el seguimiento interno del desempeño.

3.3.6 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones

El Fideicomiso es un vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, cuyo fin primordial será la adquisición y construcción de bienes inmuebles ubicados en México, por el Fideicomiso que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra.

El Fideicomiso realizará Inversiones para la adquisición y construcción de bienes inmuebles ubicados en México, por el Fideicomiso, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente será invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con los lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, así como cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea Ordinaria de Tenedores (los "Lineamientos de Inversión") o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión.

Como resultado de las Operaciones de Formación, en la Fecha de Liquidación, las entidades aportantes del Patrimonio del Fideicomiso mantendrán el 60.26% (sesenta punto veintiséis por ciento) de los CBFIs en circulación, y una vez cumplida la Condición Suspensiva, los CBFIs depositados durante las Operaciones de Formación con dichas Personas como contraprestación representarán el 81.54% (ochenta y uno punto cincuenta y cuatro por ciento) de los CBFIs en circulación.

Inicialmente y como resultado de las Operaciones de Formación, el Fideicomiso adquirirá el Portafolio Inicial. Sin embargo, el Contrato de Fideicomiso prevé la posibilidad de que el Fideicomiso adquiera bienes inmuebles de tiempo en tiempo.

Para cumplir con dicho objetivo de inversión, el Fideicomiso deberá invertir al menos el 70% del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso es la adquisición y construcción de bienes inmuebles ubicados en México, por el Fideicomiso que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, de conformidad con lo siguiente:

- Que los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinen a arrendamiento y no se enajenen antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente.
- Que el Fiduciario perciba directamente los ingresos provenientes de arrendamiento.
- Que el Fiduciario distribuya el 95% del resultado del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, en los términos y condiciones previstos en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Los porcentajes referidos en esta Sección se calcularán de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra.

La implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de administrar el Patrimonio del Fideicomiso. Para implementar la estrategia de negocio del Fideicomiso, el Administrador prestará determinados servicios al Fideicomiso, según se establece en el Contrato de Administración.

El Administrador, en la implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso buscará aprovechar los beneficios derivados de la amplia experiencia de Skyway Equities, en la construcción, administración y operación de inmuebles, y de esta forma lograr administrar efectivamente y, en el futuro, crecer el Patrimonio del Fideicomiso. Skyway Equities cuenta con una exitosa trayectoria en lo que respecta a la operación y expansión de centros comerciales e inmuebles de usos mixtos, por lo que se espera que el Fideicomiso se beneficie de la experiencia de Skyway Equities para la creación, identificación y aprovechamiento de oportunidades de inversión.

Igualmente, a existen ciertos proyectos que, de cumplirse con los términos y condiciones que en su momento se acuerden, dentro del marco del Convenio de Preferencia, podrían llegar a formar parte del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, dichos proyectos no han sido ofrecidos al Fideicomiso ni se ha celebrado acuerdo vinculante alguno con el Fideicomiso ni con el Administrador en relación con los mismos.

El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones preestablecido.

Política de endeudamiento del Fideicomiso

De acuerdo con nuestro contrato de Fideicomiso, en ningún momento, (i) el total de la Deuda consolidada del Fideicomiso podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, medido al cierre del último trimestre que haya reportado, y (ii) el índice de cobertura de servicio de la Deuda consolidada del Fideicomiso, al momento de contratar cualquier Deuda, podrá ser menor a 1.0. Lo anterior, bajo el entendido que lo establecido en el presente podrá ser modificado por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite al que se refiere el párrafo anterior, resultará aplicable lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, sub-numeral 4.1., último párrafo de la Circular Única de Emisoras.

El Comité Técnico deberá vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de Endeudamiento se apeguen a lo previsto a la Ley Aplicable.

A la fecha de la Emisión Inicial, el índice de endeudamiento y el índice de cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso, es de 0%. Para mayor información sobre los créditos favor de consultar la Sección 5.2 de "Informe de Créditos Relevantes" del presente Prospecto.

Garantías Reales y Personales.

El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrán, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), con recurso únicamente respecto de activos que constituyen o surjan del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que dicho otorgamiento de garantías reales o personales requerirá la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales conforme al Contrato de Fideicomiso.

3.3.7 Informe de deudores relevantes

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha, no existen Activos Inmobiliarios materia del Portafolio Inicial de Activos Inmobiliarios que sean materia de algún proceso judicial, administrativo o arbitral, o respecto de los cuales existan retrasos o incumplimientos en los créditos o los arrendamientos correspondientes a los Activos Inmobiliarios.

3.4 Contratos y acuerdos relevantes

3.4.1 Contrato de Fideicomiso

Contrato de Fideicomiso

Aportación Inicial

El Fideicomitente en este acto constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar con tal carácter en el Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, en este acto el Fideicomitente entrega al Fiduciario la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 Moneda Nacional) (la "Aportación Inicial") a ser depositado en la Cuenta Principal, el cual no será utilizado para el cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso, y, mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario otorga el recibo más amplio que en derecho proceda respecto de la Aportación Inicial.

Aceptación por parte del Fiduciario

Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario acepta su designación como fiduciario del Fideicomiso y conviene en llevar a cabo los actos que se describen en el Contrato de Fideicomiso de conformidad con sus términos, así como en asumir y cumplir las obligaciones a su cargo en términos del mismo y la Ley Aplicable.

Partes del Contrato

Las partes del Contrato del Fideicomiso (las "Partes") son las siguientes:

Fideicomitente: Capital Fund XLII, S.A. de C.V.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores, representados en su conjunto, para todos los efectos por el Representante Común, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Fideicomisario en Segundo Lugar:	Capital Fund XLII, S.A. de C.V.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario.
Representante Común:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.
Administrador	Park Life Administración, S.C.

Fines del Fideicomiso.

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles ubicados en México, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, en términos de los Artículos 187, 188 y demás aplicables de la LISR y la sección 3.21.2. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

A efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones de Certificados; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión que se obtengan de cada Emisión para los fines que expresamente se establezcan en el prospecto de colocación correspondiente y, en todo caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso").

Para cumplir con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, así como mantener y preservar la titularidad y propiedad de y sobre el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, lo anterior en el entendido que, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso esté integrado por bienes inmuebles, el Fiduciario tendrá la propiedad de los mismos, pero no será el poseedor, manteniendo dicha posesión la persona que al efecto se establezca en cada uno de los contratos de aportación en términos de lo establecido para tales efectos en el artículo 400 de la LGTOC, en el entendido que, (i) en todo momento los gastos necesarios para la debida conservación, reparación, administración y recolección de los inmuebles será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) el Fideicomitente o el poseedor correspondiente no tendrá la obligación de transmitir al Patrimonio del Fideicomiso otros bienes en caso de que los inmuebles se pierdan o deterioren.

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(c) ser, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(d) conforme a las instrucciones requeridas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, celebrar (i) el Contrato de Administración, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y, en caso de ser aplicable, con las instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, modificarlo y terminarlo, y (ii) cualesquiera otro Documento de la Operación en los términos del Contrato de Fideicomiso;

(e) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para (i) inscribir y listar los CBFIs en el RNV y en la Bolsa, respectivamente, (ii) depositar el Título en el Indeval, (iii) realizar cualquier acto o gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental u órgano auto regulatorio, para llevar a cabo la oferta pública y colocación de los CBFIs, y (iv) celebrar, firmar y entregar cualquier convenio, contrato, acuerdo, documento, notificación o instrucción en los términos del Contrato de Fideicomiso, para obtener y llevar a cabo la oferta pública y colocación de los CBFIs;

(f) conforme a las instrucciones que sean requeridas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo (i) la Emisión Inicial, y (ii) la adquisición de los Activos Inmobiliarios que conformarán el Portafolio Inicial;

(g) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, actualizar el listado de los CBFIs en la Bolsa de Valores y realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval, derivado de la realización de Emisiones Adicionales u otros actos, de conformidad con, en los términos y condiciones aprobados por la Asamblea;

(h) en relación con cada Emisión, (i) firmar, canjear, sustituir y/o depositar el o los Títulos en el Indeval, y (ii) obtener las autorizaciones, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones, necesarias o convenientes, para llevar a cabo cada Emisión (incluyendo, sin limitación, la celebración de cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dichas Emisiones), previa instrucción del Administrador;

(i) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones que se requieran conforme al Contrato de Fideicomiso, (i) ser propietario de, realizar, adquirir, mantener, constituir garantías y administrar las Inversiones o los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, (ii) llevar a cabo la desinversión, total o parcial, o enajenar, total o parcialmente, las Inversiones o los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, (iii); celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que podrían ser necesarios o convenientes para los propósitos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores;

(j) conforme a la Ley Aplicable, obtener las autorizaciones, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones, necesarias o convenientes, para llevar a cabo cualquier Inversión, desinversión o enajenación de cualquier Inversión o Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión;

(k) en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, a través del Administrador, llevar a cabo las gestiones necesarias para inscribir al Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;

(l) solicitar, a través del Administrador y/o del Contador del Fideicomiso o cualquier otra Persona que cuente con poderes y facultades necesarias para ello, la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso;

(m) preparar y presentar, a través del Administrador o del Contador, conforme a la información proporcionada por el Administrador, todo tipo de declaraciones fiscales e información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, conforme a la Ley Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones (si resultara aplicable), la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir (y/o permitir se cumpla) con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA y la Ley Aplicable durante la vigencia del Fideicomiso;

(n) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, conforme a los Artículos 18-A, 19, 34, 36 y demás artículos aplicables del Código Fiscal de la Federación, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(o) cumplir con todas las obligaciones fiscales del Fideicomiso a través del Administrador o del Contador, incluyendo las solicitudes de devolución de impuestos, en su caso, conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(p) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones y/o aprobaciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (i) contratar Deuda de manera directa (incluyendo a través de la emisión de valores distintos a los CBFIs), conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos fideicomisos de garantía), de manera directa (y, en este caso, exclusivamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance), en todo caso de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento y las reglas para la contratación de Deuda en términos de lo establecido en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso.

(q) (i) cobrar y recibir oportunamente de las Inversiones, las cantidades que por concepto de Ingresos o cualquier tipo de distribución le correspondan, y (ii) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, ejercer todos los derechos patrimoniales, corporativos y/o contractuales que correspondan en términos de las Inversiones;

(r) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (i) realizar Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución o cualesquiera otros pagos o distribuciones a los Tenedores, y/o (ii) aplicar dichas cantidades a los destinos y fines que al efecto le instruya por escrito el Administrador, siempre que (1) dichas aplicaciones sean consistentes con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, y (2) dándole efecto a la aplicación de los recursos, no se incumpla, o se espere razonablemente que no se incumplirá, con la Política de Distribución;

(s) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, pagar los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso (que incluyen los Gastos del Administrador y los Gastos de Inversión), de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(t) cumplir con las obligaciones a su cargo en términos de la LMV, la CUE, el Reglamento Interior de la Bolsa y demás Regulación aplicable en México o en el extranjero al Fiduciario, en carácter de emisora de valores (incluyendo, el cumplimiento de entrega de información periódica en los términos establecidos en la LMV y la CUE);

(u) proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, de acuerdo con la información que sea entregada para estos efectos por parte del Administrador;

(v) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo cualquier trámite o procedimiento ante cualquier Autoridad Gubernamental, con el apoyo del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, o cualquier otro tercero al Fideicomiso que por sus funciones o facultades corresponda, lo anterior, con la información proporcionada por el Administrador. Así como preparar y proporcionar con el apoyo del Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, o cualesquier otro tercero al Fideicomiso que por sus funciones o facultades corresponda los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(w) con la previa aprobación y/o instrucción que se requiera de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (i) establecer un Fondo de Recompra para llevar a cabo la adquisición de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra, (ii) efectuar la recompra de CBFIs para su posterior cancelación y/o recolocación, en términos de la Regulación, y (iii) destinar los Certificados que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso a los fines señalados en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso;

(x) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de acuerdo a los términos del Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso;

(y) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, contratar y realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos;

(z) conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades que se reciban de cualquier Emisión y/o que sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o con el fin de cubrir las tasas de interés relacionadas con los préstamos obtenidos por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(aa) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran en términos del Contrato de Fideicomiso, otorgar poderes (incluyendo (i) a favor del Administrador y/o las personas que éste designe, y (ii) los que sean necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso), sin facultades de delegación o substitución, incluyendo poderes especiales, en su caso, a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en dichos contratos, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(bb) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(cc) llevar los registros necesarios a través de los estados de cuenta que se generen respecto de las Cuentas del Fideicomiso, para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los formatos institucionales de la institución en que se abran o mantengan;

(dd) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, contratar, ratificar, remover y/o sustituir al Auditor Externo, y cumplir con sus obligaciones como emisora de valores bajo la Circular de

l

Audidores Externos; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en dicha Circular de Audidores Externos a cargo del consejo de administración y el director general de emisoras de valores serán realizadas por el Comité Técnico y por el Fiduciario (quien actuará de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente;

(ee) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y con la previa aprobación del Comité Técnico, contratar, remover y/o sustituir al Valuador Independiente;

(ff) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, contratar, remover y/o sustituir a cualquier tercero, asesor, prestador de servicios, consultor o contratista, que sea necesario o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso o lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(gg) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, asumir obligaciones de indemnización y pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier monto que deba pagarse en concepto de indemnización a cualquier Persona (incluyendo a las Personas Cubiertas e Intermediarios Colocadores) conforme al Contrato de Fideicomiso, los otros Documentos de la Operación, cualquier convenio o documento que derive de o se celebre en relación con la realización de cualquier Inversión, desinversión o enajenación o cualquier otro contrato celebrado por el Fideicomiso, previa instrucción del órgano facultado al efecto conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(hh) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, obtener un seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con el Fideicomiso, las Inversiones, los Activos Inmobiliarios y cualquier otra actividad en términos del Contrato de Fideicomiso;

(ii) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, contratar a terceros especialistas que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión, según le sea instruido por la Asamblea de Tenedores o el Representante Común, en este último caso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(jj) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones de la Parte correspondiente, realizar todos los actos que sea necesarios o convenientes para que las disposiciones del Contrato de Fideicomiso surtan efectos frente a terceros incluyendo, sin limitar, llevar a cabo, a través del fedatario público que le sea instruido por el Administrador, la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Público correspondiente y según corresponda, y mantener dicha inscripción vigente y actualizada de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(kk) contratar al Representante Común y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pagar sus honorarios, costos y gastos incurridos, en los términos establecidos en su cotización adjunta al Contrato de Fideicomiso, lo anterior, previa instrucción del Administrador;

(ll) en caso de la extinción del Fideicomiso, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Contrato de Fideicomiso y celebrar el respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso, previa instrucción del órgano correspondiente;

(mm) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información que le sea proporcionada por el Administrador, el Fideicomitente, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, verificar la existencia y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario en caso de que la información proporcionada no sea veraz o exacta, siendo en dicho supuesto responsabilidad de quien emita dicha información al Fiduciario, en caso de detectar un error evidente o inconsistencia en la

información o cantidades que le sean proporcionadas por el Administrador, las Partes o cualquier tercero, el Fiduciario deberá notificarlo inmediatamente al Administrador (con copia al Representante Común) y, en su caso, al tercero que le haya proveído la misma, con la finalidad de que dicha información y/o montos sean revisados, y, en su caso, corregidos por la parte responsable, sin que el Fiduciario resulte responsable por dicha corrección;

(nn) conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en su caso, contratar cualesquier Servicios de Administración de Propiedades en los términos que al efecto sean instruidos por la parte competente para ello en términos del Contrato de Fideicomiso,

(oo) conforme a la Ley Aplicable y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (1) llevar a cabo la emisión de cualesquiera tipos de valores distintos a los CBFIs, (2) presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para (i) inscribir y listar dichos valores en el RNV y en la Bolsa, respectivamente, (ii) realizar cualquier acto o gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental u órgano auto regulatorio, para llevar a cabo la oferta pública y colocación de dichos valores, y (iii) celebrar, firmar y entregar cualquier convenio, contrato, acuerdo, documento, notificación o instrucción en los términos del Contrato de Fideicomiso, para obtener y llevar a cabo la oferta pública y colocación de los valores;

(pp) abrir y mantener el o los contratos de intermediación que sean necesarios, así como celebrar y entregar todos los convenios, contratos, acuerdos, documentos, notificación o instrucción en relación con los mismos;

(qq) una vez liquidado el Patrimonio del Fideicomiso, llevar a cabo todos y cada uno de los actos para la extinción del Fideicomiso, incluyendo la celebración del convenio de extinción correspondiente;

(rr) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tratándose de la aportación, afectación o adquisición, según sea el caso, de bienes inmuebles, el Fiduciario dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y

(ss) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso y cualesquiera otras disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Operación y la Ley Aplicable, en cada caso, según le sea instruido en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso.

El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes bienes, derechos y activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) los Recursos de la Emisión;
- (c) todas menos una de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas, según se documente en su momento;
- (d) los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial y/o cualesquiera otras Inversiones que realice o Activos Inmobiliarios que adquiera el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

- (e) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (f) los CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por el propio Fideicomiso;
- (g) cualquier bien, derecho, Ingreso y/o cantidad obtenida o que tenga derecho a recibir con motivo de la operación, arrendamiento, otorgamiento del uso y/o goce, enajenación o transmisión, total o parcial, de las Inversiones;
- (h) los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo, suscrito por el Fiduciario o adquiridos por él, ya sea directa o indirectamente, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- (i) los recursos que se obtengan de (i) la emisión de valores distintos a los CBFIs, incluyendo los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda, y (ii) la contratación de Deuda;
- (j) las Inversiones Permitidas y cualquier cantidad o rendimiento que derive de las mismas;
- (k) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y
- (l) Las cantidades en efectivo, bienes y/o derechos de los que el Fideicomiso sea titular o adquiera en el futuro en términos del Contrato de Fideicomiso.

Conforme a, y para efectos de, lo establecido en la regla 5.1 Circular 1/2005, la descripción de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso se considera por las Partes como un inventario de los mismos, para todos los efectos legales a que haya lugar. Las Partes aceptan y reconocen que el listado de activos que se describen en la Cláusula 2.5(a) del Contrato de Fideicomiso, hará las veces de inventario de los bienes y derechos que integran al Patrimonio del Fideicomiso, mismo que se modificará durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso como resultado de aportaciones adicionales, de las Inversiones o Desinversiones que realice el Fideicomiso, directa o indirectamente, así como de los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de, o relacionados con, los activos, bienes y derechos que conformen parte del Patrimonio del Fideicomiso de tiempo en tiempo.

Emisión Inicial.

El Fiduciario llevará a cabo la Emisión Inicial conforme a lo siguiente:

(a) Oferta de CBFIs Iniciales.

Conforme a las instrucciones que al efecto emita el Comité Técnico en la Sesión Inicial (copia de la cual deberá recibir el Fiduciario y el Representante Común), el Fiduciario llevará a cabo una oferta pública inicial (la "Emisión Inicial") de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Iniciales"). Los CBFIs Iniciales se inscribirán en el RNV, se listarán en la Bolsa de Valores y el Título correspondiente se depositará en Indeval.

(b) Uso de los Recursos.

El Fiduciario utilizará los Recursos de la Emisión que se obtengan de la Emisión Inicial para los fines expresamente establecidos en el prospecto de colocación y el Título y que podrán incluir (i) el pago de los Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial, (ii) el pago de los Gastos del Fideicomiso, (iii) el pago de Gastos de Inversión, (iv) capital de trabajo del Fideicomiso, y/o (v) cualquier otro destino que al efecto instruya por escrito la Persona correspondiente y que se revele expresamente en el prospecto de colocación

de la Emisión Inicial.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representan los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles.

(c) Contrato de Colocación.

A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial, el Fiduciario celebrará un contrato de colocación con los Intermediarios Colocadores de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte del Comité Técnico en la Sesión Inicial.

Emisiones Adicionales.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones adicionales (cada una, una "Emisión Adicional") de CBFIs (los "CBFIs Adicionales"), de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que al efecto entregue el Administrador al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

En caso de realizar Emisiones Adicionales, el Fiduciario deberá, en caso de ser necesario, tramitar la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la Regulación y obtener la autorización previa de la CNBV en caso de que se pretenda llevar a cabo una oferta pública, así como, en caso de resultar aplicable, deberá realizar los trámites necesarios para la actualización del listado en la Bolsa de Valores. Asimismo, el Fiduciario deberá tramitar el listado de los CBFIs Adicionales en la Bolsa y llevar a cabo los actos tendientes a canjear y depositar el o los Títulos en Indeval, así como obtener las demás autorizaciones que resulten necesarias conforme a la Regulación.

La Asamblea de Tenedores deberá aprobar los términos, condiciones y características de las Emisiones Adicionales, incluyendo, (i) la forma de determinación del precio de los CBFIs Adicionales de que se trate, (ii) el número de CBFIs Adicionales a ser emitidos, así como (iii) los términos de la suscripción o de la oferta y colocación de los mismos (incluyendo entre los mismos Tenedores).

Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales que, se emitan en cualquier Emisión Adicional serán considerados como parte de la misma Emisión, estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (incluyendo, para efectos de claridad, el derecho a recibir Distribuciones será a prorrata entre los Tenedores, con independencia que los Certificados sean emitidos en la Emisión Inicial o en cualquier Emisión Adicional, sin que los CBFIs de una Emisión tengan preferencia sobre cualquier otra).

La Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales de CBFIs Iniciales y CBFIs Adicionales, respectivamente, y dichos certificados, se ajustarán a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA; en especial, a lo dispuesto en los artículos 187, fracción V, y 188, fracciones IX, X, XI y XII, de la LISR y en las reglas 3.21.2.5, 3.21.2.6., 3.21.2.7., 3.21.2.10., y 3.21.2.11. de la RMF, así como a la LMV.

El Fiduciario utilizará los Recursos de la Emisión que se obtengan de cualquier Emisión Adicional para (i) pagar los Gastos de Emisión, (ii) realizar Inversiones, en su caso, (iii) pagar Gastos de Inversión o capital de trabajo, en su caso, y/o (iv) cualquier otro destino que al efecto instruya por escrito la Persona correspondiente y que se revele expresamente en el prospecto de colocación correspondiente.

Derechos de Preferencia.

(a) Derechos de Suscripción Preferente.

En caso que así lo determine la Asamblea de Tenedores, los CBFIs Adicionales que se emitan en el contexto

de una Emisión Adicional podrán sujetarse, total o parcialmente, a Derechos de Suscripción Preferente, a efecto de permitirle a los Tenedores suscribir y pagar los CBFIs Adicionales que sean objeto de la Emisión Adicional, en proporción al número de CBFIs de los que sean titulares en la fecha de la Asamblea en la que se aprobó la Emisión Adicional correspondiente.

El derecho que se confiere en la Cláusula 3.3(a) del Contrato de Fideicomiso, deberá ser ejercido en los términos y condiciones y dentro de los plazos que al efecto se determinen en la Asamblea de Tenedores que acuerde llevar a cabo la Emisión Adicional y de conformidad con lo establecido en el inciso (c) inmediato siguiente.

En caso que así lo determine la Asamblea de Tenedores, si quedaren sin suscribir CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente después de la expiración del Periodo de Suscripción Inicial, los CBFIs Adicionales restantes podrán ser ofrecidos para suscripción y pago, en los términos y plazos que al efecto determine la Asamblea de Tenedores, a los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Suscripción Preferente dentro del Periodo de Suscripción Inicial y que deseen suscribir y pagar los CBFIs Adicionales por encima de la proporción que les corresponda con base en su tenencia en la fecha de la Asamblea respectiva.

Los Derechos de Suscripción Preferente podrán ser ejercidos por todos los Tenedores, en el entendido que, en cualquier caso, los Derechos de Suscripción Preferente serán ejercidos por todos los Tenedores en igualdad de circunstancias.

La Asamblea de Tenedores podrá determinar que los CBFIs Adicionales no sean materia de Derechos de Suscripción Preferente y que los mismos sean (i) ofrecidos a terceros, (ii) entregados como contraprestación en el contexto de la realización de alguna Inversión, en los términos y condiciones que determine la propia Asamblea (la cual podrá delegar la facultad para determinar y negociar los términos y condiciones de la Inversión al Comité Técnico o al Administrador); (iii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores (la cual podrá delegar la facultad para determinar y negociar los términos y condiciones para el pago de obligaciones al Comité Técnico o al Administrador), o (iv) utilizados para cualquier otro fin que autorice la Asamblea de Tenedores de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso.

Los recursos que se obtengan, en su caso, de la suscripción y pago en términos de este inciso (a), podrán ser utilizados para (i) pagar los Gastos de Emisión, (ii) pagar Gastos del Fideicomiso, (iii) realizar Inversiones, y/o (iv) cualquier otro destino aprobado por la Asamblea y que al efecto instruya por escrito el Administrador.

(b) Derechos de Adquisición Preferente.

En caso que así lo determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, los CBFIs que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso podrán sujetarse, total o parcialmente, a Derechos de Adquisición Preferente, a efecto de permitirle a los Tenedores adquirir dichos CBFIs, en proporción al número de CBFIs de los que sean titulares en la fecha en la que se haya realizado la determinación correspondiente.

El derecho que se confiere en la Cláusula 3.3(b) del Contrato de Fideicomiso, deberá ser ejercido en los términos y condiciones y dentro de los plazos que al efecto se determinen en la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el inciso (c)(ii) inmediato siguiente.

En caso que así lo determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, si quedaren sin colocar CBFIs sujetos al Derecho de Adquisición Preferente después de la expiración del Periodo de

l

Adquisición Inicial, los CBFIs restantes podrán ser ofrecidos para venta o suscripción y pago, en los términos y plazos que al efecto determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, a los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Adquisición Preferente dentro del Periodo de Adquisición Inicial y que deseen adquirir los CBFIs sujetos a dicho derecho por encima de la proporción que les corresponda con base en su tenencia en la fecha en la que se haya realizado la determinación correspondiente.

Los Derechos de Adquisición Preferente podrán ser ejercidos por todos los Tenedores, en el entendido que, en cualquier caso, los Derechos de Adquisición Preferente serán ejercidos por todos los Tenedores en igualdad de circunstancias.

La Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico (en caso de que dicha facultad le haya sido delegada expresamente por parte de la Asamblea de Tenedores), en su caso, podrá determinar que los CBFIs que el Fideicomiso mantenga en tesorería no sean materia de Derechos de Adquisición Preferente y que los mismos sean (i) ofrecidos a terceros, (ii) entregados como contraprestación en el contexto de la realización de alguna Inversión, en los términos y condiciones que determine la propia Asamblea o Comité Técnico, según sea el caso; (iii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores o Comité Técnico, según sea el caso, o (iv) utilizados para cualquier otro fin que autorice la Asamblea de Tenedores o Comité Técnico, según sea el caso, de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso.

Los recursos que se obtengan, en su caso, de la venta de CBFIs en términos de este inciso (b), podrán ser utilizados para (i) pagar Gastos del Fideicomiso, (ii) realizar Inversiones, y/o (iii) cualquier otro destino aprobado por la Asamblea o el Comité Técnico, según sea el caso, y que al efecto instruya por escrito el Administrador.

Las Partes acuerdan y reconocen que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia realizará funciones de agente de cálculo, por lo que no tendrá responsabilidad alguna sobre el cálculo y/o validaciones de los importes de pago descritos en el Contrato de Fideicomiso.

(c) Ejercicio de Derechos de Preferencia.

(i) Derecho de Suscripción Preferente. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una Emisión Adicional y el otorgamiento del Derecho de Suscripción Preferente para esa Emisión Adicional y salvo que la propia Asamblea de Tenedores (u órgano quien se le hubiere delegado la facultad) determine un proceso y/o términos distintos respecto del Derecho de Suscripción Preferente, se procederá como sigue:

- (1) Todos los Tenedores gozarán de los Derechos de Suscripción Preferente, en igualdad de circunstancias.
- (2) Todos los Tenedores, incluyendo aquellos que no asistieron a la Asamblea de Tenedores correspondiente o, que, habiendo asistido, no se manifestaron al respecto, gozarán del Derecho de Suscripción Preferente durante el Periodo de Suscripción Inicial (el "Derecho de Suscripción Inicial").
- (3) El Derecho de Suscripción Inicial podrá ser ejercido dentro del plazo que al efecto determine la Asamblea de Tenedores una vez publicado el Aviso de Suscripción Inicial a través del Sistema de Divulgación (el "Periodo de Suscripción Inicial").
- (4) El Fiduciario publicará, en la fecha que le sea instruido, los siguientes avisos en relación con el Derecho de Suscripción Inicial: (i) un aviso de ejercicio de conformidad con el

Artículo 34(IV) de la CUE (el "Aviso de Ejercicio de Suscripción"), en el cual se describirán los acuerdos adoptados por la Asamblea en relación con la Emisión Adicional, incluyendo los términos y condiciones en los que podrá ejercerse el Derecho de Suscripción Preferente, (ii) un aviso sobre el inicio del Periodo de Suscripción Inicial (el "Aviso de Suscripción Inicial") a fin de que los Tenedores estén en posibilidad de suscribir y pagar los CBFIs Adicionales que se emitan con motivo de la Emisión Adicional que les corresponda en proporción a su tenencia, durante el Periodo de Suscripción Inicial, en el entendido que, el Aviso de Ejercicio de Suscripción podrá hacer las veces de Aviso de Suscripción Inicial, y (iii) en su caso, los demás avisos que fueren necesarios o convenientes en relación con el Periodo de Suscripción Inicial.

- (5) A fin de permitirle a los Tenedores suscribir CBFIs Adicionales por arriba de la proporción que le correspondería a cada Tenedor con base en su tenencia, la Asamblea de Tenedores podrá determinar que hasta la totalidad de los CBFIs Adicionales que no fueren suscritos y pagados por los Tenedores en ejercicio de su Derecho de Suscripción Inicial, durante el Periodo de Suscripción Inicial, puedan ser ofrecidos a los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Suscripción Inicial, a efecto de que dichos Tenedores, de así decidirlo, suscriban y paguen los CBFIs Adicionales restantes, por arriba de su parte proporcional con base en su tenencia de CBFIs inmediatamente antes de la celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, durante un segundo periodo de preferencia (el "Segundo Periodo de Suscripción"). El Segundo Periodo de Suscripción tendrá el plazo que al efecto determine la Asamblea de Tenedores, mismo que se dará a conocer por medio del Aviso de Suscripción Adicional.

Los Tenedores que así lo decidan, tendrán derecho para suscribir y pagar los CBFIs Adicionales restantes, por encima de lo que proporcionalmente les corresponde (el "Derecho de Suscripción Adicional").

El no ejercicio, o ejercicio parcial, del Derecho de Suscripción Inicial por los Tenedores durante el Periodo de Suscripción Inicial, se considerará como una autorización por parte de dichos Tenedores para que los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Suscripción Inicial y que así lo decidan, puedan suscribir y pagar durante el Segundo Periodo de Suscripción, los CBFIs Adicionales restantes por arriba de lo que proporcionalmente les corresponda con base en su tenencia, aclarando que cualquiera de los Tenedores que deseara suscribir y pagar los CBFIs Adicionales en una proporción mayor, llevaría a cabo la suscripción y pago con base en el factor de suscripción (o cualquier otro mecanismo que apruebe la Asamblea de Tenedores) que al efecto publique el Fiduciario.

- (6) El Fiduciario publicará, en las fechas que al efecto le sea instruido, los siguientes avisos en relación con el Segundo Periodo de Suscripción: (i) un aviso sobre el inicio y el plazo del Segundo Periodo de Suscripción (el "Aviso de Suscripción Adicional"), en el cual señalará, al menos (1) el número de CBFIs Adicionales efectivamente suscritos por los Tenedores en ejercicio del Derecho de Suscripción Inicial, (2) el número de los CBFIs Adicionales pendientes de suscripción y disponibles para suscripción y pago de los Tenedores que desearan ejercer su Derecho de Suscripción Adicional, y (3) el factor de suscripción (o cualquier otro mecanismo que al efecto se determine) a ser utilizado para efectos de determinar el número de CBFIs Adicionales que tendrán derecho a suscribir los Tenedores en ejercicio del Derecho de Suscripción Adicional durante el Segundo Periodo de Suscripción, y (ii) en su caso, los demás avisos que fueren necesarios o convenientes en relación con el Segundo Periodo de Suscripción.

- (7) (i) El Derecho de Suscripción Inicial podrá ejercerse en proporción a la tenencia de cada Tenedor, en el acto de la Asamblea de Tenedores respectiva o en cualquier momento durante el Periodo de Suscripción Inicial, (ii) el Derecho de Suscripción Adicional, podrá ejercerse en cualquier momento durante el Segundo Periodo de Suscripción, y (iii) para ejercer el Derecho de Suscripción Inicial y el Derecho de Suscripción Adicional, los Tenedores deberán (A) notificar por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Administrador), al Indeval y al custodio, casa de bolsa o institución financiera al través de las cuales cada Tenedor mantenga su posición en CBFIs, su intención de ejercer dichos derechos, así como el número de CBFIs Adicionales que deseen suscribir y pagar, en el entendido, que cada notificación al respecto será considerada como una obligación vinculante e irrevocable por parte del Tenedor para suscribir y pagar los CBFIs Adicionales de que se trate, y (B) entregar al custodio, casa de bolsa o institución financiera al través de las cuales el Tenedor mantenga su posición en CBFIs o, en su caso, directamente al Indeval o al Fideicomiso, la cantidad en efectivo que corresponda para pagar los CBFIs Adicionales respecto de los cuales se hubiere ejercido el Derecho de Suscripción Preferente (sea el Derecho de Suscripción Inicial o el Derecho de Suscripción Adicional).
- (8) En caso que el número de CBFIs Adicionales exceda de la demanda contenida en las notificaciones recibidas, los CBFIs Adicionales restantes podrán, conforme a las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador al Fiduciario (i) ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores a los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Suscripción Preferente, o (ii) mantenerse como CBFIs de tesorería.
- (ii) Derecho de Adquisición Preferente. En caso que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, apruebe la venta de CBFIs que se encuentren depositados en la tesorería del Fideicomiso y el otorgamiento del Derecho de Adquisición Preferente y salvo que la propia Asamblea de Tenedores determine un proceso y/o términos distintos respecto del Derecho de Adquisición Preferente, se procederá como sigue:
- (1) Todos los Tenedores gozarán de los Derechos de Adquisición Preferente, en igualdad de circunstancias.
- (2) El Derecho de Adquisición Preferente (el "Derecho de Adquisición Inicial") podrá ser ejercido dentro del plazo que al efecto determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, una vez publicado el Aviso de Adquisición Inicial a través del Sistema de Divulgación (el "Periodo de Adquisición Inicial").
- (3) El Fiduciario publicará, en las fechas que al efecto le sean instruidas por el Administrador, los siguientes avisos en relación con el Derecho de Adquisición Inicial: (i) un aviso de ejercicio de conformidad con el Artículo 34(IV) de la CUE (el "Aviso de Ejercicio de Adquisición"), en el cual se describirá, al menos, los términos y condiciones en los que podrá ejercerse el Derecho de Adquisición Preferente, (ii) un aviso sobre el inicio del Periodo de Adquisición Inicial (el "Aviso de Adquisición Inicial") a fin de que los Tenedores estén en posibilidad de adquirir y pagar los CBFIs objeto del Derecho de Adquisición Inicial que les corresponda en proporción a su tenencia, durante el Periodo de Adquisición Inicial, y (iii) en su caso, los demás avisos que fueren necesarios o convenientes en relación con el Periodo de Suscripción Inicial
- (4) A fin de permitirle a los Tenedores adquirir los CBFIs que sean objeto del Derecho de

l

Adquisición Preferente por arriba de la proporción que le correspondería a cada Tenedor con base en su tenencia, la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, podrá determinar que hasta la totalidad de los CBFIs que no fueren adquiridos por los Tenedores en ejercicio de su Derecho de Adquisición Inicial, durante el Periodo de Adquisición Inicial, puedan ser ofrecidos a los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Adquisición Inicial, a efecto de que dichos Tenedores, de así decidirlo, adquieran los CBFIs restantes, por arriba de su parte proporcional con base en su tenencia de CBFIs inmediatamente antes de la celebración de la fecha en que se hubiere determinado otorgar los Derechos de Adquisición Preferente, durante un segundo periodo de preferencia (el "Segundo Periodo de Adquisición"). El Segundo Periodo de Adquisición tendrá el plazo que al efecto determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, mismo que se dará a conocer por medio del Aviso de Adquisición Adicional.

Los Tenedores que así lo decidan, tendrán derecho para adquirir los CBFIs restantes, por encima de lo que proporcionalmente les corresponde (el "Derecho de Adquisición Adicional").

El no ejercicio, o ejercicio parcial, del Derecho de Adquisición Inicial por los Tenedores durante el Periodo de Adquisición Inicial, se considerará como una autorización por parte de dichos Tenedores para que los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Adquisición Inicial y que así lo decidan, puedan suscribir y pagar durante el Segundo Periodo de Adquisición, los CBFIs restantes por arriba de lo que proporcionalmente les corresponda con base en su tenencia, aclarando que cualquiera de los Tenedores que desee adquirir CBFIs en una proporción mayor, llevaría a cabo la adquisición pago con base en el factor (o cualquier otro mecanismo que apruebe la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso) que se establezca en el Aviso de Adquisición Adicional.

- (5) El Fiduciario publicará, en las fechas que al efecto le sea instruido, los siguientes avisos en relación con el Segundo Periodo de Adquisición: (i) un aviso sobre el inicio y el plazo del Segundo Periodo de Adquisición (el "Aviso de Adquisición Adicional"), en el cual señalará, al menos (1) el número de CBFIs efectivamente adquiridos por los Tenedores en ejercicio del Derecho de Adquisición Inicial, (2) el número de los CBFIs pendientes de colocación para venta a los Tenedores que deseen ejercer su Derecho de Adquisición Adicional, y (3) el factor (o cualquier otro mecanismo que al efecto se determine) a ser utilizado para efectos de determinar el número de CBFIs que tendrán derecho a adquirir los Tenedores en ejercicio del Derecho de Adquisición Adicional durante el Segundo Periodo de Adquisición, y (ii) en su caso, los demás avisos que fueren necesarios o convenientes en relación con el Segundo Periodo de Adquisición.
- (6) (i) El Derecho de Adquisición Inicial podrá ejercerse en proporción a la tenencia de cada Tenedor, en la fecha de registro aplicable, (ii) el Derecho de Adquisición Adicional, podrá ejercerse en cualquier momento durante el Segundo Periodo de Adquisición, y (iii) para ejercer el Derecho de Adquisición Inicial y el Derecho de Adquisición Adicional, los Tenedores deberán (A) notificar por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Administrador), al Indeval y al custodio, casa de bolsa o institución financiera al través de las cuales cada Tenedor mantenga su posición en CBFIs, su intención de ejercer dichos derechos, así como el número de CBFIs que deseen adquirir, en el entendido, que cada notificación al respecto será considerada como una obligación vinculante e irrevocable por parte del Tenedor para adquirir y pagar los CBFIs de que se trate, y (B) entregar al custodio, casa de bolsa o institución financiera al través de las

cuales el Tenedor mantenga su posición en CBFIs o, en su caso, directamente al Indeval o al Fideicomiso, la cantidad en efectivo que corresponda para pagar los CBFIs respecto de los cuales se hubiere ejercido el Derecho de Adquisición Preferente (sea el Derecho de Adquisición Inicial o el Derecho de Adquisición Adicional).

- (7) En caso que el número de CBFIs exceda de la demanda contenida en las notificaciones recibidas, los CBFIs restantes podrán, conforme a las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador al Fiduciario (i) ser ofrecidos para venta en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según corresponda, a los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Adquisición Preferente, o (ii) mantenerse como CBFIs de tesorería.

Tenedores.

Los Tenedores estarán sujetos a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, y cada Tenedor, por la mera adquisición de CBFIs, acepta, reconoce y conviene (i) que no tendrá derecho de preferencia alguno para suscribir o adquirir CBFIs Adicionales en cualquier Emisión Adicional, salvo en el caso que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, decida otorgar Derechos de Preferencia, (ii) que el Fiduciario realizará pagos y Distribuciones conforme a los Fines del Fideicomiso y demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro contrato o instrumento de que sea parte únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, sin que el Fiduciario, el Fideicomitente, el Representante Común o el Administrador tengan responsabilidad alguna en lo personal, (iii) que ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles que conformen el Patrimonio del Fideicomiso en ese momento), el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común o los Intermediarios Colocadores, se encuentran o se encontrarán obligados en lo personal a pagar cualquier cantidad adeudada en términos del Fideicomiso o los CBFIs; (iv) que el Fiduciario es el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso, (v) que los CBFIs únicamente le otorgan a los Tenedores el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso, al producto de la venta de las Inversiones o Activos Inmobiliarios que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso y en el Título así como los derechos que expresamente se les otorgan en los Documentos de la Operación y la Regulación, (vi) cumplir todas las obligaciones y disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, y (vii) las decisiones de las Asambleas de Tenedores que se adopten conforme a lo términos del Contrato de Fideicomiso serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún respecto a los Tenedores ausentes en la Asamblea y/o a los Tenedores disidentes.

Por la mera adquisición de los CBFIs, los Tenedores (i) se adhieren a, y se encuentran sujetos a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Título, incluyendo la sumisión a la jurisdicción en términos de la Cláusula 17.16 del Contrato de Fideicomiso, (ii) convienen y se obligan a proporcionar al Fiduciario y/o al Administrador, y autorizan e instruyen de forma irrevocable a los custodios, casas de bolsa o institución financiera a través de los cuales dichos Tenedores mantengan sus CBFIs, la información que sea requerida por el Fiduciario y/o el Administrador para determinar cualquier retención o pago de impuestos requeridos en relación con los CBFIs o las operaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso, y (iii) autorizan e instruyen de forma irrevocable al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador para que entreguen a cualquier Autoridad Gubernamental que la requiera, la información que deba entregarse conforme a la Ley Aplicable.

Términos y Condiciones de los CBFIs.

Todos los CBFIs estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos conforme a lo establecido en el título que documente las Emisiones de dichos CBFIs, mismos que deberán cumplir con lo previsto por el artículo 64 de la LMV y, en su caso, por las demás disposiciones de la Ley Aplicable.

Título; Inscripción en el RNV.

Todos los CBFIs a ser emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso se inscribirán en el RNV y se documentarán en un título global que ampare la totalidad de los CBFIs que se emitan de tiempo en tiempo por el Fideicomiso (el "Título"), el cual será suscrito sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo C.

El Título deberá contener los datos relativos a la Emisión de que se trate y se emitirá en los términos previstos en la LMV y la CUE, y se depositará en el Indeval.

Para claridad, en caso de que el Fiduciario emita valores diferentes a los CBFIs, éstos se documentarán en un título independiente, con las características que, en su momento, defina la Asamblea, el Comité Técnico o el Administrador, según corresponda, previa la obtención de las autorizaciones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso

Autorizaciones Gubernamentales.

El Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones que resulten necesarias, conforme a las autorizaciones que tengan que ser otorgadas en términos del Contrato de Fideicomiso, para llevar a cabo cada Emisión, así como para cualquier oferta relacionada con cualquier Emisión, y su inscripción o la actualización de registro en el RNV, según sea necesario o conveniente. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener (i) la autorización para el listado de los CBFIs en la Bolsa o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del organismo competente para emitir dichas instrucciones, y (ii) la inscripción del Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

Cancelación de la Inscripción.

La cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV deberá completarse de conformidad con lo establecido en el artículo 108 de la LMV y demás disposiciones aplicables de dicha LMV y de la Circular Única de Emisoras, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores

Restricciones para Adquisiciones de CBFIs.

(a) Adquisiciones – 10%. Cualquier adquisición de CBFIs, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares entre Tenedores, directas o indirectas, por una o más Personas, Personas Relacionadas, o grupo de personas (según dicho término se define en la LMV), requerirá para su validez el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico, cada vez que el número de CBFIs que se pretenda adquirir, sumado a los CBFIs que integren su tenencia previa, directa o indirecta, por cualquier medio, dé como resultado un número igual o mayor al equivalente al 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, lo anterior, en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tuviere la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor de entre 5% (cinco por ciento) o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% (diez por ciento) más cercano de los CBFIs en circulación.

(b) Solicitud de Autorización. Para efectos de la restricción señalada en el inciso anterior, cualquier Persona o grupo de personas que pretenda adquirir la propiedad del 10% (diez por ciento) o más de los

CBFIs en circulación, deberá entregar una notificación por escrito al Administrador y al Comité Técnico (por conducto de su Presidente y/o su Secretario con copia al Representante Común). Dicha notificación deberá describir su intención de completar la adquisición y deberá incluir, al menos, la siguiente información:

(i) una descripción sobre si la adquisición que pretenda realizar sería completada de manera individual o por parte de un grupo de personas mediante una o varias transacciones dentro o fuera de Bolsa;

(ii) el número de CBFIs de los que dicho posible adquirente (en lo individual o como parte de un grupo de personas), ya sea de manera directa o indirecta, sea propietario en ese momento;

(iii) el número de CBFIs que dicho posible adquirente (en lo individual o como parte de un grupo de Personas) pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o grupo de personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, en su caso;

(iv) la identidad y nacionalidad de la o las Personas o grupo de personas que pretenda adquirir los CBFIs de que se trate, en el entendido que si cualquiera de ellas es una persona moral, fondo de inversión, fideicomiso o su equivalente, o cualquier otro vehículo, entidad, empresa o forma de asociación económica o mercantil, de cualquier naturaleza, tenga o no existencia jurídica, y conforme a las leyes de cualquier jurisdicción, deberá especificarse la identidad y nacionalidad de los socios o accionistas, fideicomitentes y fideicomisarios o su equivalente, beneficiarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes, administrador o su equivalente, miembros o asociados, así como la identidad y nacionalidad de la Persona o Personas que Controlen, directa o indirectamente, a la persona moral, fondo de inversión, fideicomiso o su equivalente, vehículo, entidad, empresa o asociación económica o mercantil, de cualquier naturaleza, tenga o no existencia jurídica, y constituida conforme a la legislación de cualquier jurisdicción de que se trate, hasta que se identifique a la persona o personas físicas que Controlen o mantengan algún derecho, interés o participación final, de cualquier naturaleza, en la persona moral, fideicomiso o su equivalente, vehículo, entidad, empresa o asociación económica o mercantil, de cualquier naturaleza, tenga o no existencia jurídica, y constituida conforme a la legislación de cualquier jurisdicción de que se trate;

(v) las razones y objetivos por los cuales pretenda adquirir los CBFIs objeto de la autorización solicitada, mencionando particularmente si tiene el propósito de adquirir, directa o indirectamente, CBFIs adicionales a aquellos referidos en la solicitud de autorización, el Control del Fideicomiso o una "influencia significativa" (según dicho término se define en el LMV) en el Fideicomiso;

(vi) (1) si es, directa o indirectamente, un Competidor del Fideicomiso; de ser el caso, si está en proceso de obtener cualquier consentimiento o autorización para dicha adquisición, de qué Persona, y los plazos y términos en los que espera obtenerlo; asimismo, deberá especificarse si la o las Personas que pretendan adquirir los CBFIs en cuestión tienen Personas Relacionadas, que puedan ser considerados un Competidor del Fideicomiso; o (2) si ha recibido recursos económicos, en préstamo o por cualquier otro concepto, de una Persona Relacionada o si Competidor o ha facilitado recursos económicos en préstamo o en cualquier otro concepto a una Persona Relacionada o Competidor, con objeto de que se pague el precio de los CBFIs;

(vii) el origen de los recursos económicos que pretenda utilizar para pagar el precio de los CBFIs objeto de la solicitud; en el supuesto que los recursos provengan de algún financiamiento, el solicitante deberá especificar la identidad y nacionalidad de la Persona que le provea de dichos recursos, y deberá entregar, junto con la solicitud de autorización, la documentación suscrita por esa Persona, que refleje un compromiso de la entrega de recursos por dicha Persona, no sujeto a

l

condición, y acredite y explique los términos y las condiciones de dicho financiamiento, incluyendo cualquier garantía que convenga en constituir;

(viii) si dicha Persona o grupo de personas participan, de manera directa o indirecta, en el negocio de desarrollo inmobiliario en México desarrollado y la identidad de cualquier Persona a través de la cual desarrollen o participen en dicho negocio;

(ix) el precio por CBFi que se pagará con motivo de la adquisición; y

(x) un domicilio en la Ciudad de México para recibir notificaciones y avisos en relación con la solicitud presentada.

(c) Convocatoria a Sesión y Plazo. La Persona que reciba la solicitud (la "Solicitud") de autorización para adquirir CBFIs en términos y para los efectos de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, deberá enviar una copia completa de la misma al Secretario del Comité Técnico a efecto de que el Secretario convoque a una sesión del Comité Técnico tan pronto como le sea posible, pero a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Secretario hubiere recibido la Solicitud, acompañando a dicha convocatoria una copia de la Solicitud recibida.

El Comité Técnico deberá sesionar a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Secretario hubiere recibido la Solicitud con toda la información relevante.

El Comité Técnico resolverá sobre la autorización de que se trate dentro de un plazo de 40 (cuarenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en la que reciba (i) la Solicitud con toda la información relevante, o en su defecto, (ii) la información y documentación adicional o complementaria que requiera el Comité Técnico conforme a lo señalado en el inciso (d) siguiente.

(d) Sesión Ad-Hoc. Para considerar válidamente instalada una sesión del Comité Técnico, en primera o ulterior convocatoria, para tratar cualquier asunto relacionado con cualquier solicitud de autorización en términos de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, se requerirá la asistencia de cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de sus miembros propietarios o de sus respectivos suplentes en caso de que los hubiere. Las resoluciones serán válidas cuando se tomen por, al menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico.

En la evaluación que haga de una Solicitud en términos de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá tomar en cuenta los factores que estime pertinentes, considerando el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores.

Para efectos de lo anterior, el Comité Técnico podrá tomar en consideración: (i) si el posible adquirente (en lo individual o como parte de un grupo de Personas) busca adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" (según dichos términos se definen en la LMV) sobre el Fideicomiso, (ii) si el posible adquirente es un Competidor, ya sea de manera directa o indirecta, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, incluyendo la identidad del o los beneficiarios últimos de los CBFIs a ser adquiridos y de la o las personas físicas que ejercerán y/o instruirán la forma en que los CBFIs que se adquieran serán votados, y (iv) otros factores que, a su discreción, se consideren relevantes en la determinación (por ejemplo, factores de carácter financiero, de mercado, de negocios, solvencia moral y económica de los posibles adquirentes, el origen de los recursos que el posible adquirente utilice para realizar la adquisición, posibles conflictos de interés, la protección de los Tenedores minoritarios, la estrategia planteada por posible adquirente, en su caso, las inversiones, operaciones, planes y presupuestos del Fideicomiso, la calidad, exactitud y veracidad de la información proporcionada por el solicitante, la viabilidad de la adquisición, el precio ofrecido y las condiciones a que esté sujeta la adquisición. El Comité Técnico tendrá la facultad para solicitar la opinión de uno o más expertos independientes en los casos en

que lo juzgue conveniente, debiendo verificar su independencia previo a dicha contratación, en relación con cualquier solicitud de autorización en términos de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, en caso de que cualquiera de dichos expertos independientes requiera autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar dichos servicios, el Administrador deberá de verificar que se ha reunido o cumplido con dicha característica.

El Comité Técnico podrá solicitar a la Persona que pretenda adquirir los CBFIs de que se trate, la información y documentación adicional y las aclaraciones que considere necesarias dentro de un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la sesión en que se discuta la solicitud de autorización, así como sostener cualesquiera reuniones, para resolver sobre la solicitud de autorización que le hubiere sido presentada, en el entendido que los plazos referidos en esta disposición, no correrán, ni la solicitud se considerará completa, sino hasta que la Persona que pretenda adquirir los CBFIs de que se trate, presente toda la información adicional y haga todas las aclaraciones que el Comité Técnico solicite, en su caso.

En los casos que el Comité Técnico así lo determine, en virtud de la imposibilidad de conocer cierta información al recibir la Solicitud respectiva, de que dicha información todavía no pueda ser divulgada o por otras razones, el Comité Técnico podrá exceptuar el cumplimiento de uno o más de los requisitos de información señalados en el inciso (b) de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso.

Las autorizaciones otorgadas por el Comité Técnico conforme a lo previsto en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, dejarán de surtir efectos si la información y documentación con base en la cual esas autorizaciones fueron otorgadas no es o deja de ser veraz y/o legal.

En caso de que el Comité Técnico no emita la autorización correspondiente en los plazos establecidos en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, se entenderá que la misma fue negada.

Las disposiciones de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso aplicarán en adición a, y con independencia de, las obligaciones de revelación de adquisiciones de CBFIs a cargo del Fideicomiso, de los Tenedores y/o de la Persona o grupo de Personas de que se trate, en términos de la Ley Aplicable.

La Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso sólo podrá modificarse o eliminarse, mediante el voto favorable de los Tenedores que, al menos, representen el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación en la fecha de la Asamblea en la que se someta a autorización la modificación o eliminación y siempre y cuando no hayan votado en contra de la eliminación o modificación los Tenedores que sean titulares de, por lo menos, el 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

(e) Consecuencias y Medidas. La Persona o grupo de personas que estando obligadas a obtener la autorización a que se refiere la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso no la obtengan, no podrán ejercer los derechos de voto y demás derechos corporativos (incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar los CBFIs en cualquier Asamblea de Tenedores y, en consecuencia, los CBFIs de que se trate no serán considerados para calcular los *quóras* de instalación o votación correspondientes, sin responsabilidad para el Representante Común por no reconocer al adquirente la titularidad y ejercicio de dichos derechos de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, o el derecho de designar miembros del Comité Técnico), derivados de los CBFIs adquiridos en contravención a lo aquí establecido, ni de aquéllos que en lo sucesivo adquieran cuando se encuentren en incumplimiento. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario, el Administrador y/o el Comité Técnico, deberán notificar al Representante Común en cuanto tengan conocimiento de cualquier incumplimiento de conformidad con lo establecido en la presente Sección.

Adicionalmente, el Comité Técnico podrá acordar e instruir las siguientes medidas respecto de adquisiciones realizadas en contravención a lo señalado en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, (ii) que los CBFIs objeto de

la o las adquisiciones sean enajenados a un tercero interesado aprobado por el Comité Técnico (que podrá incluir al Fideicomitente y/o a uno o más de los Tenedores que no hubieren intervenido en la o las adquisiciones realizadas en contravención a lo señalado en Cláusula 3.10) del Contrato de Fideicomiso, al precio que resulte menor de entre (1) el precio promedio al que fueron adquiridos los CBFIs, con un descuento del 20% (veinte por ciento), o (2) el precio de cotización en la fecha en que el Comité Técnico adopte la determinación, o (iii) que los CBFIs objeto de la o las adquisiciones sean ofrecidos en venta a los Tenedores que no hubieren intervenido en la o las adquisiciones realizadas en contravención a lo señalado en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, al precio que resulte menor de entre (1) el precio promedio al que fueron adquiridos los CBFIs, con un descuento del 20% (veinte por ciento), o (2) el precio de cotización en la fecha en que el Comité Técnico adopte la determinación.

(f) Excepciones. Las restricciones de adquisición contenidas en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso no serán aplicables a (i) las adquisiciones de CBFIs que ocurran en el contexto de la Emisión Inicial, (ii) las adquisiciones o transmisiones de CBFIs que se realicen por vía sucesoria, ya sea herencia o legado o donación a título gratuito, del cónyuge, la concubina o el concubinario, así como entre y por las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil, hasta el cuarto grado de la persona física que sea Tenedor de CBFIs, (iii) la transmisión de CBFIs que realicen los Tenedores a cualquier persona moral, fideicomiso o vehículo o entidad equivalente, u otra forma de asociación económica o mercantil, que tenga o no personalidad jurídica, que sea una Afiliada de dichos Tenedores al momento de realizar la transmisión, (iv) adquisiciones de CBFIs por cualquier Persona como consecuencia de aportaciones realizadas al Fideicomiso o de reestructuraciones societarias tales como, compra o venta de activos y capitalización de pasivos, en este caso, siempre que la operación de que se trate cuente con la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, y la opinión favorable del CPS, o (v) adquisiciones de CBFIs que lleve a cabo el Fideicomitente y/o cualquiera de sus Afiliadas.

(g) Ofertas Públicas de Adquisición. En caso que cualquier Persona o grupo de personas pretenda adquirir CBFIs en una proporción igual o mayor al 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación, adicionalmente a la aprobación del Comité Técnico en los términos de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, deberán realizar una oferta pública de adquisición por el porcentaje de CBFIs que se pretenda adquirir en relación con el total de los CBFIs en circulación o por el 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación, lo que resulte mayor.

Fondo de Recompra.

El Fiduciario, en carácter de fiduciario del Fideicomiso, podrá adquirir CBFIs emitidos por el propio Fideicomiso, con la previa aprobación del Comité Técnico e instrucciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la RMF (en particular, con los requisitos establecidos en las reglas 3.21.2.7 y demás aplicables de la RMF) y la Regulación aplicable a las recompras de valores, en el entendido que los CBFIs que adquiera el Fiduciario, sumados a los que se hubiesen adquirido previamente, no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los CBFIs emitidos.

La adquisición de CBFIs por el propio Fideicomiso podrá realizarse (a) con recursos propios del Fideicomiso reservados para su utilización en el Fondo de Recompra; o (b) con recursos obtenidos mediante Endeudamiento.

Los CBFIs que sean adquiridos por el Fiduciario podrán ser (i) mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto los Certificados pertenezcan al Fideicomiso, no podrán ser representados ni votados en las Asambleas de Tenedores, ni ejercitarse derechos corporativos o económicos de tipo alguno, o (ii) convertidos en CBFIs no suscritos que se conservarán en la tesorería del Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. En caso de que los CBFIs sean adquiridos por el Fiduciario según lo señalado en el inciso (i) anterior y siempre que por acuerdo del Comité Técnico dichos CBFIs conserven derechos económicos, el Fideicomiso deberá

reconocer para efectos fiscales los rendimientos que generen los CBFIs adquiridos durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la Ley del ISR en relación con lo dispuesto en la fracción IV de la regla 3.21.2.7 de la RMF.

Lo anterior, en el entendido que los CBFIs que se mantengan en tenencia propia o en la tesorería del Fideicomiso podrán, según lo determine la Asamblea o el Comité Técnico, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Regulación aplicable, (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser ofrecidos para su colocación; (c) ser ofrecidos para suscripción, adquisición y pago por la vía del ejercicio de Derechos de Preferencia por parte de los Tenedores; (d) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios o la realización de una Inversión; (e) ser destinados a planes de compensación para funcionarios y empleados del Administrador y/o a cualquier otro fondo con fines semejantes; (f) ser destinados a cualquier otro fin lícito en relación con los Fines del Fideicomiso; y/o (g) ser cancelados, en este caso, por resolución de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Comité Técnico. Conforme a lo establecido en la regla 3.21.2.7 de la RMF, los Certificados adquiridos se deberán cancelar, recolocar o aplicar conforme a lo establecido en este párrafo dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha en que sean adquiridos.

Para adquirir Certificados emitidos por el propio Fideicomiso:

- (a) La Asamblea de Tenedores deberá acordar expresamente, para cada Ejercicio Fiscal, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de Certificados propios o títulos de crédito que los representen;
- (b) Se deberá constituir un Fondo de Recompra mismo que deberá ser destinado, exclusivamente, a la adquisición de CBFIs en circulación, debiendo pagar cualquier adquisición exclusivamente con recursos que constituyan dicho fondo conforme a lo que determine el Comité Técnico. El Comité Técnico deberá establecer las políticas en virtud de las cuales se implementará la adquisición de CBFIs por parte del Fideicomiso, las cuales deberán incluir: (1) las facultades y obligaciones de las Personas que operarán el Fondo de Recompra y de las Personas que se encargarán de realizar las notificaciones correspondientes a la CNBV, la Bolsa e Indeval, y (2) el alcance y periodicidad con la que el Comité Técnico informará a la Asamblea de Tenedores sobre las adquisiciones de CBFIs;
- (c) El Fideicomiso deberá (i) encontrarse al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de Deuda inscritos en el RNV, en su caso, y (ii) deberá haber cumplido con el pago de Distribuciones en términos de la LISR y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;
- (d) Las adquisiciones deberán ser completadas a través de una Bolsa conforme a las instrucciones del Administrador o de cualquiera de las Personas designadas por el Comité Técnico para efectuar las recompras;
- (e) El Administrador, conforme a las aprobaciones previas que se requieran de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, instruirá al Fiduciario por escrito (con copia al Representante Común) sobre las adquisiciones de CBFIs a ser realizadas;
- (f) Las adquisiciones deberán realizarse a precio de mercado, sin distinción de los propietarios de los CBFIs; y
- (g) Deberán observarse las obligaciones contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras, incluyendo las aplicables a la adquisición de valores propios, información privilegiada y ofertas públicas de adquisición.

La adquisición de CBFIs por el Fiduciario se considerará como una inversión autorizada de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% (treinta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, y el Fideicomiso deberá, en caso de que los CBFIs adquiridos conserven derechos económicos conforme a la presente Sección, reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.

Las recompras de CBFIs podrán llevarse a cabo siempre que:

(a) Las operaciones de adquisición:

1. Sean sobre CBFIs sin distinción alguna respecto de los titulares de dichos CBFIs, que reste generalidad a la operación;
2. Se realicen a través de una orden de mercado. En el evento de que no hubiere posturas, el Fiduciario, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico, deberá instruir que se opere su orden como limitada, para lo cual determinará como precio, el de la última operación de compraventa registrada en alguna Bolsa, salvo que, a solicitud del Administrador o la Persona designada por el Comité Técnico para efectuar las recompras, se proceda con la operación mediante subasta;
3. En caso que la intención sea la de adquirir 1% (uno por ciento) o más de los CBFIs en circulación en una misma sesión bursátil, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador o de cualquiera de las Personas designadas por el Comité Técnico para efectuar las recompras, deberá informarlo a través del Sistema de Divulgación, con cuando menos 10 (diez) minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, el número de Certificados que se pretende adquirir y el porcentaje que dichos CBFIs representan de los CBFIs en circulación y el precio o rango de precios al que se pretende llevar a cabo la adquisición;
4. Se realicen mediante oferta pública de compra en caso que el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 (veinte) Días Hábiles, sea igual o superior al 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación;
5. Sean ordenadas por conducto de la Persona designada por el Comité Técnico o por el Administrador, como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de los CBFIs propios, ajustándose a las políticas de adquisición y colocación de CBFIs propios, mismas que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico o por el Administrador, ajustándose a lo previsto en el Artículo 60 de la Circular Única de Emisoras; y
6. Se realicen a través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha.

- (b) Se abstengan de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 (treinta) minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, deberán tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.

- (c) Se instruyan únicamente órdenes con vigencia diaria.
- (d) Se dé aviso a la Bolsa, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través del Sistema de Divulgación, debiendo precisar, cuando menos, la información siguiente (1) la fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente; (2) el tipo de operación; (3) el número de CBFIs adquiridos y, en su caso, la serie a la que pertenecen; (4) el precio unitario e importe de la operación; (5) los intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones; y (6) el remanente de recursos que existan en el Fondo de Recompra después de haber llevado a cabo la adquisición de los CBFIs correspondiente.
- (e) Se abstengan de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIs (i) desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido; o (ii) cuando existan eventos relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista.

Las operaciones de colocación de CBFIs previamente adquiridos, se ajustarán a lo señalado en los incisos (a) a (e) inmediato anteriores.

Lo previsto en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso estará vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de carácter general vigentes que resulten aplicables.

En su oportunidad, se deberá celebrar un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que deberán enviar a la Bolsa correspondiente a través del Sistema de Divulgación y a la Comisión a través del STIV-2 (según dicho término se define en la Circular Única de Emisoras).

El Representante Común no tendrá injerencia alguna en los mecanismos de recompra y colocación de los CBFIs.

En su caso, el Administrador o la Persona designada por el Comité Técnico, siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolle el Fideicomiso así lo justifique, podrá exceptuar lo previsto en los incisos (a)(3) y (b) inmediato anteriores.

Asamblea de Tenedores.

(a) La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto a todos los Tenedores conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Regulación, aún respecto a los Tenedores ausentes en la Asamblea y/o a los Tenedores disidentes.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse previa convocatoria que realicen el Representante Común o el Fiduciario. Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se lleven a cabo por parte del Fiduciario o por el Representante Común, según corresponda, deberán ser firmadas por quien las realice, se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través del Sistema de Divulgación, con al menos, 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse.

Las convocatorias se publicarán: (i) por el Fiduciario a través del Sistema de Divulgación, y (ii) por el Representante Común en cualquier periódico de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario, en ambos casos conforme al párrafo anterior; en el entendido que (1) el Representante Común será quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente, y (2) el Fiduciario estará obligado a publicar a través del Sistema de Divulgación cualquier convocatoria a Asamblea de Tenedores

publicada por el Representante Común en términos del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador, el Comité Técnico o el Presidente podrán solicitar al Fiduciario y al Representante Común que convoquen de manera conjunta a Asamblea de Tenedores, indicando para tales efectos los puntos del orden del día que deberán tratarse. Si el Fiduciario y/o el Representante Común no cumplieren con esta obligación, el solicitante podrá pedir al juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario la realización y publicación de la convocatoria. Una copia de cada convocatoria deberá ser entregada en la misma fecha en que se publique al Administrador por correo electrónico. La convocatoria contendrá los puntos de la orden del día que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores.

Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común o, a imposibilidad de ello, en el lugar que al efecto se señale en la convocatoria respectiva, en el entendido que éste último domicilio tendrá que ubicarse dentro del domicilio social del Fiduciario, es decir, en la Ciudad de México.

b) Los Tenedores que en lo individual o colectivamente mantengan el 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación en la fecha de que se trate, tendrán el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria correspondiente dentro de 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

c) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común. El Representante Común designará a las Personas que fungirán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

d) La información y documentos que, en su caso, se encuentren relacionados con la orden del día de la Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles de forma gratuita en las oficinas del Fiduciario, o del Representante Común, o en el domicilio que se establezca en la convocatoria respectiva, para su revisión por parte de los Tenedores y del Administrador con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la celebración de dicha Asamblea.

e) Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que al efecto les expida el Indeval en las que se haga constar la tenencia de CBFIs de cada Tenedor, así como el listado de titulares que para tal efecto expida el custodio, casa de bolsa o institución financiera correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar un Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable. La asistencia de cualquier Tenedor a una Asamblea de Tenedores constituirá, para todos los efectos legales a que haya lugar, una renuncia o dispensa a cualquier solicitud o notificación relacionado con la realización y publicación de la convocatoria.

f) El Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz, pero sin derecho a voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores. El Administrador, en ese carácter, podrá asistir a las Asambleas de Tenedores con voz, pero sin derecho a voto.

g) En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial

de instalación de conformidad con la Sección 4.3 del Contrato de Fideicomiso y éste no sea reunido, se podrá considerar la Asamblea de Tenedores válidamente instalada y con quorum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los que el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.

Facultades de la Asamblea de Tenedores.

La Asamblea contará con las facultades siguientes:

- (a) Asamblea Anual de Tenedores. Anualmente, a solicitud del Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, conjuntamente, convocarán a una Asamblea dentro de los 4 (cuatro) meses siguientes al final de cada Ejercicio Fiscal para discutir y, en su caso, **(i)** aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, **(ii)** designar, ratificar o remover a los miembros del Comité Técnico que deban ser designados por la Asamblea y calificar la independencia de los Miembros Independientes, **(iii)** aprobar el monto de las remuneraciones que deban pagarse a los miembros de los Comités y al Secretario en términos de la Cláusula 4.2(e) del Contrato de Fideicomiso, y **(iv)** cualquier otro asunto que se considere conveniente o necesario someter al conocimiento o aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- (b) Aprobación de Ciertas Operaciones. Aprobar cualquier Inversión, desinversión u operación (incluyendo, sin limitación, adquisiciones o enajenaciones, contratación de Deuda y/o constitución de garantías sobre, activos, bienes o derechos que sean propiedad del Fideicomiso y el otorgamiento de préstamos) que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación.
- (c) Emisiones Adicionales; Derecho de Suscripción Preferente; Derecho de Adquisición Preferente. **(i)** Aprobar Emisiones Adicionales, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles, así como sus características, términos y condiciones, conforme a las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que, en cualquier caso, deberán abstenerse de votar en la asamblea general de tenedores, los tenedores que se ubiquen en el supuesto establecido en el artículo 7 fracción VII inciso (a) numeral 1.1. subnumeral (i) y (ii) de la Circular Única de Emisoras, **(ii)** aprobar que los CBFIs de cualquier Emisión Adicional (una vez que dicha Emisión Adicional haya sido aprobada en términos del inciso (i) anterior), se encuentren sujetos, total o parcialmente, al ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores, así como las características, términos y condiciones, conforme a las cuales podrán suscribirse los CBFIs de que se trate, **(iii)** aprobar la enajenación de CBFIs a favor de Tenedores, que se encuentren sujetos, total o parcialmente, al ejercicio del Derecho de Adquisición Preferente, así como las características, términos y condiciones, conforme a las cuales podrá ejercerse dicho derecho y, en su caso, el destino o uso de dichos CBFIs de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso, y **(iv)** delegar al Comité Técnico las facultades a que se refieren los incisos (ii) y (iii) de este párrafo (c).
- (d) Operaciones con Personas Relacionadas. Aprobar cualquier Operación con Personas Relacionadas o personas que representen un conflicto de interés (incluyendo, cualquier

l

Inversión, desinversión, adquisición, Deuda o, en general, la celebración de cualquier contrato u operación) que represente 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones, operaciones, adquisiciones o desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación; en el entendido que los Tenedores que sean Personas Relacionadas del Fideicomitente o del Administrador o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación o los de votación correspondientes.

- (e) Remuneraciones. (i) Aprobar las contraprestaciones, esquemas de remuneración y demás compensaciones pagaderos a los Miembros Independientes del Comité Técnico y al Secretario por sus respectivos encargos en cada uno de los Comités, y (ii) aprobar cualquier esquema de remuneración y/o comisiones que, en su caso, la Asamblea determine pagar al Administrador (incluyendo, cualquier incremento a dichos esquemas mencionados en el inciso (i) y (ii) anteriores); en el entendido que, para efectos del numeral (ii) de este inciso (e), (1) los Tenedores que sean Personas Relacionadas con el Fideicomitente, el Administrador, fideicomisos o cualquier otro vehículo sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones o que de cualquier otra forma pudieran tener un conflicto de interés, según sea el caso, se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación o los de votación correspondientes, y (2) los esquemas de remuneración y/o comisiones serían independientes a los montos que deban pagarse al Administrador en concepto de Gastos del Administrador.
- (f) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Fideicomiso. Previa opinión del Comité Técnico, aprobar (i) cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión, y (ii) en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión.
- (g) Lineamientos de Apalancamiento. (i) Aprobar en la Asamblea Inicial, los Lineamientos de Apalancamiento como los mismos se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo A, (ii) aprobar (1) cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento, y (2) en su caso, cualquier Endeudamiento que no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento.
- (h) Otras Acciones. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier otro asunto reservado para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Regulación que no se encuentre expresamente prevista en el Contrato de Fideicomiso.
- (i) Modificaciones. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso (incluyendo, para efectos de claridad, la modificación a los fines del Fideicomiso), a los Títulos, y/o al Contrato de Administración, en el entendido, que no se requerirá autorización de la Asamblea de Tenedores para modificar el Contrato de Fideicomiso, el Título o el Contrato de Administración si la finalidad de la modificación correspondiente consiste en (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción de los mismos, (ii) corregir cualquier disposición que resulte incongruente con el resto de los mismos, (iii) armonizar los términos del Fideicomiso con cualquier modificación a la Ley Aplicable o requerimientos de la CNBV o cualquier autoridad competente, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores, y/o (iv) dar cumplimiento a los

requisitos, condiciones, disposiciones o directrices de la Ley Aplicable, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores. El Fiduciario deberá informar al Representante Común y a los Tenedores sobre las modificaciones realizadas conforme a lo anterior mediante la publicación de un evento relevante a través del Sistema de Divulgación.

- (j) Remoción y Sustitución del Representante Común. Discutir y, en su caso, aprobar, en términos del Contrato de Fideicomiso y del Título, la remoción del Representante Común y la designación de otra institución bancaria o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común sustituto de los Tenedores.
- (k) Remoción y Sustitución del Fiduciario. Discutir y, en su caso, aprobar, en términos del Contrato de Fideicomiso y del Título, la remoción del Fiduciario y la designación de otra institución bancaria o casa de bolsa mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso.
- (l) Remoción de los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de la totalidad de los miembros del Comité Técnico (sin que sea facultad de la Asamblea de Tenedores la remoción parcial de miembros del Comité Técnico).
- (m) Terminación y Disolución del Fideicomiso. Aprobar la terminación anticipada y extinción del Fideicomiso.
- (n) Cancelación del Listado y Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs de la Bolsa y la cancelación del registro de los mismos en el RNV en cumplimiento a lo establecido en la Regulación para tales efectos.
- (o) Cambios de Situación Fiscal. Aprobar cualquier cambio al Fideicomiso, a los Lineamientos de Inversión, al Contrato de Administración, o bien, al curso ordinario de las actividades que realice el Fideicomiso, que pudiera resultar en que el Fideicomiso deje de poder acceder al régimen fiscal aplicable a las FIBRAS.
- (p) Remoción y Sustitución con causa del Administrador o del Prestador de Servicios. Aprobar la (i) remoción y sustitución con causa del Administrador en términos de lo establecido en la Cláusula 5 inciso (a) del Contrato de Administración, y (ii) remoción y sustitución con causa justificada del Prestador de Servicios en términos de cualquier contrato de servicios por virtud del cual se proporcionen Servicios de Administración de Propiedades y la designación de un nuevo Prestador de Servicios para dichos efectos.
- (q) Remoción y Sustitución del Administrador sin causa. Discutir y, en su caso, aprobar la remoción y sustitución sin causa del Administrador en términos de lo establecido en la Cláusula 5 inciso (b) del Contrato de Administración.
- (r) Fondo de Recompra. Aprobar el monto máximo de recursos que el Fiduciario deberá utilizar del Patrimonio del fideicomiso para constituir el Fondo de Recompra.
- (s) Distribuciones. Discutir y, en su caso, aprobar, cualquier distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución.

Quórum y Requisitos de Votación.

- (a) Cálculos e Instalación. Para calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación (sin considerar, para esos efectos, los CBFIs que, a esa fecha, se mantengan en la tesorería del Fiduciario o aquellos que hayan sido recomprados por el Fiduciario). Cada Tenedor tendrá un voto por cada CBFI del que sea titular. Las Asambleas de Tenedores se declararán instaladas una vez comprobando que se encuentran presentes el número de CBFIs que se requieran para efectos de los requisitos de quorum establecidos el Contrato de Fideicomiso.

(b) Quórum de Instalación y Votación.

1. Asuntos Generales. Salvo por los casos que se indican expresamente en los numerales (2) a (5) inmediato siguientes, para que las Asambleas se consideren legalmente instaladas (i) en *primera convocatoria*, se requerirá que se encuentren representados la mayoría los CBFIs en circulación con derecho a voto, y (ii) en *segunda o ulteriores convocatorias*, con cualquiera que sea el número de CBFIs en circulación con derecho a voto que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

Las resoluciones en las Asambleas en las que se resuelvan los asuntos descritos en el párrafo inmediato anterior, ya sea en primera o ulterior convocatoria, se considerarán válidamente adoptadas con el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación con derecho a voto que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

2. Modificaciones y Remociones. Sujeto a lo establecido a continuación, para que se consideren legalmente instaladas las Asambleas de Tenedores para resolver cualquiera de los asuntos a que se refieren los incisos (i) (Modificaciones), (j) (Remoción y Sustitución del Representante Común), y (k) (Remoción y Sustitución del Fiduciario) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso (i) en *primera convocatoria*, se requerirá que se encuentre presente o representado, al menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto, y (ii) en *segunda o ulteriores convocatorias*, con cualquiera que sea el número de CBFIs que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

Las resoluciones en las Asambleas en las que se resuelvan los asuntos descritos en el párrafo inmediato anterior, ya sea en primera o ulterior convocatoria, se considerarán válidamente adoptadas con el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación con derecho a voto que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

Como excepción a lo establecido en los párrafos anteriores de este numeral (2) y conforme a lo establecido en el último párrafo de la Cláusula 3.10(d) del Contrato de Fideicomiso, para que (i) se considere legalmente instalada una Asamblea para resolver cualquier modificación a la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, en *primera o ulteriores convocatorias*, se requerirá que se encuentren representados, al menos, el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto, y (ii) la aprobación de la modificación se considerará válidamente aprobada (A) con el voto favorable de, al menos, el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto, y (B) siempre y cuando no hayan votado en contra de la modificación de dicha Cláusula, por lo menos, el 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

3. Remoción de Miembros del Comité Técnico. Para que se consideren legalmente instaladas las Asambleas de Tenedores para resolver el asunto a que se refiere el inciso (l) (Remoción de los Miembros del Comité Técnico) de la Cláusula 4.2 del Contrato de

Fideicomiso, en *primera o ulteriores convocatorias*, se requerirá que se encuentren representados, al menos, el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

Las resoluciones en las Asambleas en las que se resuelvan los asuntos descritos en el párrafo inmediato anterior, ya sea en primera o ulteriores convocatorias, se considerarán válidamente aprobadas con el voto favorable de, al menos, el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

4. Terminación; Cancelación de Registro y Régimen Fibra. Para que se consideren legalmente instaladas las Asambleas de Tenedores para resolver cualquiera de los asuntos a que se refieren los incisos (m) (Terminación y Disolución del Fideicomiso), (n) (Cancelación del Listado y Registro de los CBFIs), y (o) (Cambios de Situación Fiscal) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso en *primera o ulteriores convocatorias*, se requerirá que encuentren representados, al menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

Las resoluciones en las Asambleas en las que se resuelvan los asuntos descritos en el párrafo inmediato anterior, ya sea en primera o ulterior convocatoria, se considerarán válidamente aprobadas con el voto favorable de, al menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

5. Remoción y Sustitución del Administrador y de los Administradores de los Proyectos Inmobiliarios. Para que se consideren legalmente instaladas las Asambleas de Tenedores para resolver cualquiera de los asuntos a que se refiere el inciso (p) (Remoción y Sustitución con causa del Administrador o del Prestador de Servicios) y (q) (Remoción y Sustitución del Administrador sin causa) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso en *primera o ulteriores convocatorias*, se requerirá que se encuentren representados, al menos, el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

Las resoluciones en las Asambleas en las que se resuelvan los asuntos descritos en el párrafo inmediato anterior, ya sea en primera o ulteriores convocatorias, se considerarán válidamente aprobadas con el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Derechos de Tenedores Minoritarios.

(a) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por las Asambleas de Tenedores, siempre y cuando dichos Tenedores no hayan concurrido a la Asamblea o hayan votado en contra de la o las resoluciones de que se trate y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia siempre que los Tenedores demandantes en términos del presente párrafo otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inexecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente su oposición. Todas las oposiciones contra una misma resolución de la Asamblea de

Tenedores serán resueltas en una misma sentencia, y dicha sentencia surtirá efectos respecto de todos los Tenedores.

(b) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que las acciones que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(c) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación ("Tenencia Relevante"), tendrán derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) y, en su caso, remover a la o las personas por ellos designada y su(s) respectivo(s) suplente(s), ante el Comité Técnico, en el entendido que, tal designación solo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de los todos los integrantes del Comité Técnico y que las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación correspondiente.

(d) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la Asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria correspondiente dentro de 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(e) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar que se aplase por una sola vez, hasta por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; en el entendido que, una vez que se hubiere aplazado la votación de algún asunto en términos de lo anterior para una Asamblea de Tenedores en específico, no podrá aplazarse la votación del asunto de que se trate por ocasiones adicionales.

(f) Para ejercer cualquiera de los derechos a que se refiere esta Cláusula 4.4., el Tenedor o los Tenedores de que se trate deberán acreditar al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Administrador) el número de CBFIs de los que sean titulares, con el fin de verificar que el número de CBFIs propiedad de dichos Tenedores sea igual o superior a los porcentajes que correspondan respecto del número de CBFIs en circulación a dicha fecha.

Para estos efectos, conforme a las instrucciones del Administrador o del Representante Común, el Fiduciario tendrá el derecho de solicitar a cualquier Tenedor, directamente o a través de su custodio, la información y documentación que considere necesaria o conveniente para verificar el número de CBFIs que son propiedad de dicho Tenedor o Tenedores. En ese sentido, el o los Tenedores deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Fiduciario dicha información y documentación dentro de un plazo que no podrá exceder de 10 (diez) Días Hábiles contado a partir de la fecha en que se realice la solicitud correspondiente; en el entendido, sin embargo, que la entrega de la información y documentación correspondiente al Fiduciario no resultará en, ni será considerado como, un incumplimiento a obligaciones de confidencialidad o secreto bursátil.

Resoluciones Unánimes.

Sin perjuicio de las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores con el consentimiento por escrito de la totalidad de los Tenedores de CBFIs en circulación, tendrán la misma validez como si dichas resoluciones hubieran sido adoptadas en Asamblea de Tenedores. Una vez celebradas, se entregará copia de las mismas al Representante Común.

Actas de la Asamblea de Tenedores.

De cada Asamblea de Tenedores, se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes o representados en la Asamblea y por el o los escrutadores al efecto designados. Las actas, sus anexos (incluyendo, las listas de asistencia) y demás información relacionada con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste. Cada uno de los Tenedores, el Fiduciario y el Administrador a solicitud por escrito de los mismos y siempre que acompañen a dicha solicitud los documentos que acrediten la calidad con la que solicitan la información y documentación correspondiente (i) podrán consultar las actas de Asamblea, sus anexos y demás información relacionada, y (ii) tendrán derecho de solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos a costa del Tenedor que lo solicite.

Asamblea Inicial.

A la mayor brevedad posible, pero en todo caso dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, el Representante Común y el Fiduciario, de forma conjunta, previa solicitud del Administrador o los Tenedores que tengan derecho a ello conforme al Cláusula 4.4 (d) del Contrato de Fideicomiso, deberán convocar a una Asamblea de Tenedores (la "Asamblea Inicial") en la cual se discutirá y se buscará resolver sobre (i) la designación de los miembros del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por parte de los Tenedores o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares de una Tenencia Relevante, podrán (1) designar a 1 (uno) miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs Iniciales de los que sean titulares de conformidad con la Cláusula 4.4(c) del Contrato de Fideicomiso, o (2) renunciar al derecho a que se refiere el numeral (1) en términos de lo establecido en la Regulación, en el entendido que dicha renuncia será temporal y cualquier tenedor podrá ejercer nuevamente su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una asamblea de tenedores posterior, (ii) la designación y calificación sobre la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, (iii) la aprobación de los Lineamientos de Apalancamiento, (iv) en su caso, en relación con los CBFIs adicionales que hayan sido emitidos en adición a aquellos que sean objeto de la Emisión Inicial, (A) determinar si dichos CBFIs estarán o podrán (1) sujetarse, total o parcialmente, al ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente y/o del Derecho de Adquisición Preferente, en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso; (2) entregarse, total o parcialmente, como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir Ingresos, (3) entregarse como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, y/o (4) destinar los Certificados que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso a cualquiera de los otros fines señalados en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso, o (B) delegar la facultad para determinar cualesquiera de los conceptos señalados en los numerales (1) a (4) del inciso (A) inmediato anterior, al Comité Técnico, y (v) los demás asuntos que se incluyan en la orden del día correspondiente.

No podrán adoptarse resoluciones por parte de los Miembros Independientes sin que su independencia haya sido calificada previamente por la Asamblea de Tenedores.

Convenios de Voto.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para (i) el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, (ii)

establecer opciones de compra o venta de CBFIs entre Tenedores, (iii) establecer la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, y/o (iv) otros acuerdos relacionados con el voto o derechos económicos de los CBFIs. En caso que los Tenedores celebren, modifiquen o terminen los convenios a que se refiere este párrafo, deberán notificar por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Fideicomitente sobre dicha situación (acompañando a dicha notificación (1) un resumen de las características principales de el o los convenios, y (2) una copia completa de el o los convenios correspondientes), a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, a fin de que el Fiduciario revele al público inversionista, a través del Sistema de Divulgación, sobre su celebración, modificación o extinción, así como sus características principales. Asimismo, el Fiduciario revelará la existencia y características principales de los convenios a que se refiere este párrafo (incluyendo sus modificaciones o terminación) en el Reporte Anual. En caso que los convenios sean verbales, el o los Tenedores que los celebren, deberán proporcionar por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Fideicomitente una certificación con las principales características de los mismos para los efectos establecidos en este inciso (a).

En caso que los convenios a que se refiere el párrafo inmediato anterior, incluyan la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contempla en el Contrato de Fideicomiso y, en todo caso, bastará con la notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Fideicomitente, lo anterior, en el entendido que, en todo caso dicha renuncia será temporal y cualquier Tenedor podrá ejercer nuevamente su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores.

Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, mediante la firma del Contrato de Fideicomiso se constituye un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante toda su vigencia.

(a) Integración del Comité Técnico.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico deberán ser Miembros Independientes, en el entendido que, se harán los mejores esfuerzos para que, al menos, 1 (uno) de los Miembros Independientes del Comité Técnico sea una mujer.

Por "Miembro Independiente" se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en el artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará por la Asamblea de Tenedores respecto del Fideicomitente, del Administrador o cualquier Persona Relacionada con dichas entidades. Por cada miembro propietario podrá designarse a su respectivo suplente, en el entendido que los miembros suplentes de los Miembros Independientes, deberán tener el carácter de independiente.

Cada una de las designaciones de miembros del Comité Técnico que se realicen en términos del Contrato de Fideicomiso deberán notificarse por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Administrador). Dichas notificaciones deberán acompañarse con la información y documentación que requiera el Fiduciario conforme a las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes vigentes del propio Fiduciario.

(b) Integración Inicial del Comité Técnico.

En la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso y hasta la fecha en que ocurra la Emisión Inicial, el Comité Técnico estará integrado por las Personas listadas en el Anexo D del Contrato de Fideicomiso (en conjunto con sus respectivos suplentes, los "Miembros Iniciales Previo a la Oferta"), lo anterior, en el entendido que,

a partir de la fecha en que ocurra la Emisión Inicial, el Comité Técnico estará integrado por las Personas listadas en el Anexo E del Contrato de Fideicomiso (en conjunto con sus respectivos suplentes, los “Miembros Iniciales”), en el entendido que, la designación de los Miembros Independientes que forman parte de los Miembros Iniciales será formalizada en la Asamblea Inicial.

(c) Integración del Comité Técnico.

Con posterioridad a la Emisión Inicial, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

(i) Designación por los Tenedores. Los Tenedores o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares de una Tenencia Relevante, podrán designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs Iniciales de los que sean titulares de conformidad con la Cláusula 4.4(c) del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, la designación de un miembro del Comité Técnico, así como de sus respectivos suplentes, hecha por los Tenedores conforme a este párrafo (i), únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2(l) del Contrato de Fideicomiso. Para ejercer el derecho a que se refiere este párrafo (i), el Tenedor o los Tenedores de que se trate deberán acreditar al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Administrador) el número de CBFIs de los que sean titulares con anterioridad a la celebración de la Asamblea correspondiente o la fecha de designación, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores.

Los Tenedores o grupo de Tenedores que ejerzan el derecho a designar miembros del Comité Técnico, en cualquier momento podrán revocar la designación de el o los miembros de que se trate, mediante notificación por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Administrador).

En caso que, en cualquier momento, cualquier Tenedor que haya designado a un miembro del Comité Técnico en términos de la Cláusula 5.1(c)(i) del Contrato de Fideicomiso deje de ser titular de una Tenencia Relevante, dicho Tenedor deberá notificar dicha situación por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común para que el o los miembros que haya designado puedan ser removidos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente de así resolverse en la misma, en el entendido que, a partir de que dicho Tenedor deje de tener la tenencia necesaria para dicha designación, el o los miembros designados por dicho Tenedor en el Comité Técnico se abstendrán de asistir y participar en las sesiones correspondientes.

Las designaciones, revocaciones y sustituciones de los miembros del Comité Técnico por los Tenedores en términos de la Cláusula 5.1(c)(i) del Contrato de Fideicomiso, podrán realizarse (1) a través de notificación previa por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores que se celebre con posterioridad a la fecha de dicho nombramiento deberá, en caso de ser necesario, incluir en la orden del día la calificación de la independencia de los miembros designados como Miembros Independientes; o (2) en un Asamblea de Tenedores en cuyo orden del día se prevea dicha situación.

(ii) Designación por el Fideicomitente. Posteriormente a las designaciones que, en su caso, hagan los Tenedores (o, en su caso, posteriormente a la renuncia al derecho a designar miembros) en términos de la Cláusula 5.1(c)(i) del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente podrá designar, ratificar o remover a los demás miembros propietarios (y sus respectivos suplentes) del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros señalado en el primer párrafo de la Cláusula 5.1(a) del Contrato de Fideicomiso. Los Tenedores no tendrán injerencia respecto de las designaciones y revocaciones de miembros del Comité Técnico que realice el Fideicomitente

Los miembros designados por el Fideicomitente en términos de este inciso (ii), no serán considerados como Miembros Independientes, a menos que la Asamblea de Tenedores califique la independencia de dichos miembros.

El derecho otorgado al Fideicomitente en términos del presente inciso (ii), cesará en el momento en que su tenencia, directa o indirectamente a través de cualquier Afiliada, sea menor al 25% (veinticinco por ciento) de los CBFIs en circulación y se restablecerá en caso de que vuelva a ser igual o mayor al 25% (veinticinco por ciento) de los CBFIs en circulación

(d) Independencia.

Para efectos de calificar la independencia de los Miembros Independientes, cada uno de dichos Miembros Independientes deberá entregar al Secretario (con copia al Administrador y al Representante Común) una confirmación por escrito en la que indique que cumple con los requisitos para calificar como persona independiente, previo a la celebración de la Asamblea que se celebre en términos de la Cláusula 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso en la que se califique su independencia o en cualquier momento que se lo solicite el Administrador o el Representante Común. Asimismo, cada Miembro Independiente estará obligado a notificar inmediatamente al Administrador y al Representante Común por escrito si deja de calificar como independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro dejará de ser un Miembro Independiente a partir de la fecha de la notificación correspondiente, permaneciendo como miembro no independiente del Comité Técnico hasta que sea removido. No podrán adoptarse resoluciones por parte de los Miembros Independientes sin que su independencia haya sido calificada previamente por la Asamblea de Tenedores.

(e) Plazo.

Los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) serán elegidos por períodos de 1 (un) año que serán renovados automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año, salvo que la Asamblea, el Fideicomitente o el Tenedor que hubiere realizado la designación, según sea el caso, determinen lo contrario.

La Asamblea que se reúna en términos de, y para los efectos establecidos en, la Cláusula 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso podrá aprobar la designación, remoción o ratificación de los miembros del Comité Técnico.

Conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2(l) del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico en cualquier momento, en cuyo caso, dichos miembros no podrán ser designados de nuevo como miembros del Comité Técnico durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de remoción.

(f) Remuneración.

Todos los miembros del Comité Técnico tendrán derecho a recibir una remuneración por el desempeño de su encargo, por un monto a ser propuesto por el Administrador en términos del Contrato de Administración y a ser aprobado por la Asamblea que se reúna en términos de, y para los efectos establecidos en, la Cláusula 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso. Cualquiera de los miembros podrá, a su entera discreción, renunciar a recibir remuneración por el desempeño de sus cargos mediante entrega de una notificación por escrito al Secretario del Comité Técnico, con copia al Administrador y al Fiduciario y al Representante Común.

(g) Deberes y Facultades del Comité Técnico.

El Comité Técnico tendrá las facultades que se establecen en la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso

para adoptar cualquier determinación y/o llevar a cabo (o instruir se lleven a cabo) las acciones relacionadas con el Fideicomiso y las Inversiones que no se encuentren reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que (i) en la medida de lo permitido por la Ley Aplicable, algunas de estas facultades se le otorgan y delegan al Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, y (ii) el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer las facultades que se le han delegado u otorgado al Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

Asimismo, el Comité Técnico deberá vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo previsto en la normatividad aplicable y a la Circular Única de Emisoras.

(i) Facultades Indelegables. El Comité Técnico contará con las siguientes facultades indelegables:

1. Lineamientos y Política de Inversión. Aprobar o, en su caso, ratificar los Lineamientos de Inversión y la Política de Inversión del Fideicomiso y, en su caso, los criterios de elegibilidad de los Activos Inmobiliarios en los que se realicen Inversiones.

2. Aprobación de Ciertas Operaciones. (i) Aprobar cualquier Inversión, desinversión u operación (incluyendo, sin limitación, adquisiciones o enajenaciones, contratación de Deuda y/o constitución de garantías sobre, activos, bienes o derechos que sean propiedad del Fideicomiso y el otorgamiento de préstamos) que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso, que represente 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación, y (ii) discutir y, en su caso, recomendar a la Asamblea la aprobación de las operaciones a que se refiere la Cláusula 4.2(b) del Contrato de Fideicomiso.

3. Operaciones con Personas Relacionadas. Sujeto a lo establecido a continuación, con la previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, y siempre y cuando no sea facultad reservada a la Asamblea de Tenedores, aprobar (i) cualquier Operación con Persona Relacionada a celebrarse por el Fideicomiso, (1) con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente o el Administrador, o (2) que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la CUE, y (ii) cualquier política para la celebración de Operaciones con Personas Relacionadas por parte del Fideicomiso que, en su caso, sea sometida su discusión por el Administrador.

Para aprobar los puntos u operaciones a que hacen referencia los incisos (i) y (ii) del párrafo inmediato anterior, se deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos miembros del Comité Técnico que hayan sido designados por el Fideicomitente, del Administrador, o por las Personas Relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión del Comité Técnico o los de votación correspondientes. En todo caso, las Operaciones con Personas Relacionadas deberán realizarse a precio y condiciones de mercado.

4. Ejercicio de Poderes. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y, en su caso, de dominio, mismos que quedan establecidos en el Contrato de Administración.

(ii) Facultades Generales. Además de las facultades previstas en otras Cláusulas del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico contará con las facultades y atribuciones que se indican a continuación:

1. Inversiones Permitidas. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de las cantidades en efectivo o valores que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso y que no constituyan Inversiones Permitidas y, en su caso, autorizar la inversión de efectivo o valores en inversiones que no sean Inversiones Permitidas, mismas que, en todo caso, deberán llevarse a cabo en cumplimiento de lo establecido en la LMV, la CUE y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

2. Inversiones y Desinversiones Extraordinarias. Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, la realización de (i) Inversiones potenciales que no cumplan con los Lineamientos de Inversión, y (ii) potenciales ventas, enajenaciones o desinversiones, totales o parciales, de cualquier Inversión durante los cuatro años siguientes a partir de la fecha en la que se hubiere consumado la adquisición o Inversión de que se trate, independientemente de su valor.

3. Auditor Externo. Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, la contratación, ratificación o sustitución del Auditor Externo.

4. Asesores Fiscales; Contador. Discutir y, en su caso, aprobar la designación o sustitución del o los asesores fiscales y del Contador del Fideicomiso.

5. Valuador Independiente. Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, la designación, ratificación o sustitución del Valuador Independiente, así como calificar la independencia del Valuador Independiente al momento de su aprobación como tal.

6. Estados Financieros. Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso y cualquier otro asunto que se considere conveniente o necesario para efectos de la Asamblea que se reúna en términos de, y para los efectos establecidos en, la Cláusula 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

7. Políticas contables, Controles. Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, las políticas contables, lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, así como cualquier cambio a dichas políticas y lineamientos.

8. Información de Inversiones. Establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los activos afectos al Patrimonio del Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos activos.

9. Informes del Administrador; Prestadores de Servicios. Solicitar la información y los reportes que considere necesarios del Administrador y cualquier Prestador de Servicios contratado por el Administrador.

10. Informe Trimestral del Administrador. (i) Revisar y analizar el informe trimestral del desempeño de funciones que presente el Administrador; (ii) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de las Inversiones y consultar con el Administrador

en relación con las mismas; y (iii) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para efectos de lo anterior.

11. Nuevos Comités. Establecer Comités u otros órganos intermedios de administración del Fideicomiso.

12. Designaciones a los Comités; Secretario. Discutir y, en su caso, aprobar la designación y sustitución de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias y, en su caso, cualquier otro comité que se cree en términos del Contrato de Fideicomiso.

13. Seguros (D&O). Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, la contratación de seguros de responsabilidad para los miembros de los Comités, así como para los consejeros y directivos relevantes del Administrador.

14. Derechos de Preferencia. (i) Resolver que los CBFIs que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso se sujeten, total o parcialmente, a Derechos de Suscripción Preferente y/o determinar las características y los términos y condiciones en los que dichos derechos se podrán otorgar y ejercer, conforme a lo establecido en la Cláusula 3.3(a) del Contrato de Fideicomiso, y (ii) resolver que los CBFIs que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso o los CBFIs Adicionales que se emitan en una Emisión Adicional se sujeten, total o parcialmente, a Derechos de Adquisición Preferente y/o determinar las características y los términos y condiciones en los que dichos derechos se podrán otorgar y ejercer, conforme a lo establecido en la Cláusula 3.3(b) del Contrato de Fideicomiso.

15. Adquisiciones Relevantes. Discutir y, en su caso, (i) aprobar cualquier adquisición por cualquier Persona o grupo de Personas (incluyendo, por parte de Tenedores), de CBFIs en los supuestos previstos en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) adoptar cualquier determinación que fuere necesaria en términos de, y para efectos de lo establecido en, en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso.

16. Recompras de CBFIs. Discutir y, en su caso, (i) aprobar e instruir la recompra y/o cancelación de los CBFIs que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso, (ii) establecer las políticas o lineamientos del Fideicomiso para la recompra de los CBFIs, (iii) designar y remover a las Personas que operarán el Fondo de Recompra, y (iv) establecer las facultades y obligaciones de las Personas que operarán el Fondo de Recompra y de las Personas que se encargarán de realizar las notificaciones correspondientes a la CNBV, la Bolsa e Indeval, en todos los casos señalados en los incisos (i) a (iv) inmediatos anteriores, en apego a, y en observancia de, las disposiciones establecidas en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso.

17. Eventos Relevantes. Instruir al Fiduciario la publicación de eventos relevantes.

18. Ejercicio de Derechos - Inversiones. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario.

19. Partes Sociales del Administrador. Sujeto a lo establecido en la Cláusula 7.1(e) del Contrato de Fideicomiso, instruir el sentido en el cual deberá ejercerse los derechos corporativos y/o económicos derivados de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador de las que el Fideicomiso sea titular.

20. Conflictos de Interés. Discutir y resolver cualesquier conflictos de interés que se

presenten en relación con el Fideicomiso. Cualquier miembro del Comité Técnico deberá abstenerse de participar y estar presente en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que dicho miembro (o las Personas que lo hayan designado) pueda tener conflicto de interés en la operación de que se trate conforme a lo establecido en la CUE, sin que lo anterior afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión de Comité Técnico correspondiente o los de votación correspondientes. Previo a que el o los asuntos a que se refiere la Cláusula 4.2(d) del Contrato de Fideicomiso sean sometidos a la aprobación de la Asamblea, el Comité Técnico deberá discutir y emitir opinión sobre los mismos.

21. Modificaciones – Documentos de la Operación. Discutir y, en su caso, recomendar a la Asamblea modificaciones a los Documentos de la Operación para efectos de, y de conformidad con, lo establecido en la Cláusula 4.2(i) del Contrato de Fideicomiso.

22. Operaciones Sujetas a Aprobación. Discutir y, en su caso, aprobar, la realización de cualquier enajenación o desinversión de cualquier Inversión o Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, con independencia del valor de la operación, y con independencia de las demás autorizaciones que sean requeridas en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

23. Otros asuntos presentados por el Administrador. Discutir y, en su caso, aprobar otros asuntos presentados al Comité Técnico por el Administrador.

24. Convocatorias a Asambleas o Comités. Solicitar al Fiduciario y al Representante Común que convoquen de manera conjunta a una Asamblea de Tenedores y/o a los otros Comités que convoquen a una sesión de dichos Comités y solicitar que se inserten en la orden del día de las asambleas o sesiones de Comité a las que convoque, los puntos que estime pertinentes. Lo anterior, en el entendido que el Presidente del Comité Técnico en lo individual gozará, asimismo, de las facultades otorgadas al Comité Técnico en términos de este párrafo.

25. Presupuesto Anual. Discutir y, en su caso, aprobar (i) el Presupuesto Anual sometido por el Administrador a su consideración, y (ii) las modificaciones y/o desviaciones de lo establecido en el Presupuesto Anual en un porcentaje igual o mayor a 10% (diez por ciento); en el entendido, que (1) en caso que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico respecto de la aprobación del Presupuesto Anual o sus modificaciones o desviaciones, el Fiduciario revelará tal situación al público inversionista, mediante la publicación de un evento relevante a través del Sistema de Divulgación, previa instrucción del Comité Técnico, y (2) en caso de que el Presupuesto Anual para un determinado ejercicio no sea aprobado por el Comité Técnico en o antes del 15 de diciembre de cada año calendario, por cualquier razón, entonces, el Administrador operará de acuerdo a lo establecido en el último Presupuesto Anual aprobado, pero incrementando los ingresos, gastos y costos de operación del Administrador con base en la inflación anual esperada para el año corriente según los reportes del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, hasta en tanto el Comité Técnico no apruebe el Presupuesto Anual correspondiente.

26. Otros. En general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto previsto en cualquier otra Cláusula del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración, o bien, que no se encuentre previsto en dichos contratos que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento no competa a la Asamblea de Tenedores.

(h) Información Confidencial.

Los miembros del Comité Técnico y de cada uno de los otros Comités estarán sujetos a obligaciones de confidencialidad y por ningún motivo, podrán utilizar la información a la que tengan acceso, en términos del Contrato de Fideicomiso, para obtener beneficio personal alguno, o bien, que resulte indirectamente en un provecho a cualquier tercero ajeno al Fideicomiso. La violación a esta disposición estará sujeta a las sanciones civiles, administrativas y penales que se establecen en la Regulación aplicable.

(i) Convenios de Voto.

Los miembros del Comité Técnico que no sean Miembros Independientes podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las sesiones del Comité Técnico, mismos que podrán prever (i) que el voto de dichos miembros se ejerza en el mismo sentido del voto emitido por el Fideicomitente (o los miembros designados por sus Afiliadas), y (ii) cualesquiera otros asuntos relacionados con el voto y las sesiones del Comité Técnico. Para estos efectos, el Fideicomitente tendrá la facultad de someter a la consideración de los miembros del Comité Técnico la celebración de uno o más convenios de los previstos en este párrafo.

En caso que los miembros del Comité Técnico celebren, modifiquen o terminen los convenios a que se refiere el párrafo inmediato anterior, deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común sobre dicha situación (acompañando a dicha notificación (1) un resumen de las características principales de el o los convenios, y (2) una copia completa de el o los convenios correspondientes), a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, a fin de que el Fiduciario revele al público inversionista, a través del Sistema de Divulgación, sobre su celebración, modificación o extinción, así como sus características principales. Asimismo, el Fiduciario revelará la existencia y características principales de los convenios a que se refiere la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso (incluyendo sus modificaciones o terminación) en el Reporte Anual.

(j) Sesiones del Comité Técnico.

(i) Convocatorias. El Comité Técnico se reunirá en sesión cuando sea convocado, pero cuando menos una vez cada 3 (tres) meses en la Ciudad de México o en cualquier otro lugar, según se determine en la convocatoria respectiva.

El Administrador, cualesquiera 2 (dos) miembros del Comité Técnico, el Presidente del Comité Técnico, el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias (a través de cualquiera 2 (dos) de sus respectivos miembros), tendrán la facultad para convocar una sesión del Comité Técnico, mediante la entrega de una convocatoria con, al menos, 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión.

Las convocatorias para las sesiones de Comité Técnico deberán realizarse por escrito y deberán (i) incluir la orden del día propuesta para la sesión (es decir, la lista de asuntos que deban tratarse en la sesión, sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes), (ii) señalar el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; (iii) estar suscritas por la Persona que la haga; y (iv) acompañar todos los documentos considerados necesarios o convenientes por la parte que hubiere convocado la sesión para que los miembros puedan deliberar y resolver en relación con cada uno de los puntos de la orden del día. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en la orden del día de la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito al resto de los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común, con por lo menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

Las convocatorias serán entregadas personalmente, por servicio de mensajería, por correo electrónico o por cualquier otro medio fehaciente, a la o las direcciones que el Secretario (o, en su

defecto, el Fiduciario) tenga registradas de cada uno de los miembros. De cada convocatoria se entregará una copia (i) al Fiduciario, al Representante Común para que puedan asistir con voz, pero sin voto, y (ii) al Administrador.

Una vez realizada la convocatoria, el Administrador o la Persona que la haya realizado, podrá cambiar la fecha en que la sesión respectiva deberá ser celebrada (una sola vez para el mismo orden del día), para lo cual deberá informar al Secretario, al Fiduciario al Representante Común y al Administrador, según corresponda; en el entendido que, la modificación en la fecha de la sesión respectiva estará sujeto al plazo de 5 (cinco) días hábiles establecido en el primer párrafo de este inciso (a).

(ii) Sesión Inicial. Con anterioridad a la Emisión Inicial, los Miembros Iniciales Previo a la Oferta del Comité Técnico celebrarán una sesión inicial (la "Sesión Inicial") para, entre otros, discutir y, en su caso, aprobar o ratificar:

1. (i) Llevar a cabo la oferta de los CBFIs objeto de la Emisión Inicial y proceder, en su caso, con la inscripción y listado de los mismos en el RNV y la Bolsa, respectivamente, y (ii) firmar el prospecto, el contrato de colocación y cualquier otro documento que fuere conveniente o necesario en relación con la oferta de los CBFIs objeto de la Emisión Inicial;

2. La celebración del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación, así como cualquier convenio, documento, notificación, solicitud y/o demás documentación relacionada con, o derivado de, los mismos;

3. Sujeto a, y de conformidad con, lo establecido en la Cláusula 7.1(e) del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente instruirá al Fiduciario para que ejerza los derechos corporativos (incluyendo, el derecho de voto derivado de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador) que deriven de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador de las que sea titular el Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, en todo momento, el ejercicio de los derechos corporativos instruidos por parte del Fideicomitente deberá realizarse en cumplimiento y de manera consistente con las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, según corresponda y sea aplicable;

4. (i) Los términos y condiciones en que se adquirirán los Activos Inmobiliarios que conformarán el Portafolio Inicial, y (ii) autorizar e instruir la celebración o ratificación, en su caso, de los convenios, acuerdos, documentos, autorizaciones, notificaciones y demás documentación relacionada con dichas adquisiciones;

5. Los Lineamientos de Inversión;

6. La Política de Inversión en los términos que se incluyen en el Contrato de Fideicomiso como Anexo F del Contrato de Fideicomiso;

7. La Política de Distribución;

8. (i) Los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, así como (ii) la delegación y/u otorgamiento de facultades y poderes por parte del Fiduciario a favor del Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;

9. La celebración (o, en su caso, ratificación de la celebración) de cualquier convenio, contrato, título de crédito, garantía, documento, notificación, solicitud y/o demás documentación relacionada con, o derivado de, los mismos;

10. Aprobar y/o ratificar la contratación del Auditor Externo y del Valuador Independiente por parte del Fideicomiso; y

11. En su caso, en relación con los CBFIs que hayan sido emitidos en adición a aquellos que sean objeto de la Emisión Inicial, acordar si dichos CBFIs estarán o podrán (1) sujetarse, total o parcialmente, al ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente y/o del Derecho de Adquisición Preferente, en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso; (2) entregarse, total o parcialmente, como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir Ingresos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (3) entregarse como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y/o (4) destinar los Certificados que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso a cualquiera de los otros fines señalados en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso.

(iii) Quórum y Requisitos de Votación. Salvo que se requiera un quórum distinto de instalación o votación en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo, conforme a la Cláusula 3.10(d) del Contrato de Fideicomiso), para que se consideren válidamente instaladas las sesiones del Comité Técnico se requerirá de la presencia de la mayoría de sus miembros propietarios (o sus respectivos suplentes), y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes en la sesión, con derecho a voto. Cada miembro del Comité Técnico (o su respectivo suplente) con derecho a votar sobre cualquier tema sujeto a discusión, tendrá derecho a un voto, salvo por lo que, en su caso, se establezca en los convenios que se celebren en términos de la Cláusula 5.1(i) del Contrato de Fideicomiso. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en cualquier asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión respectiva o los de votación correspondientes.

(iv) Nombramiento del Presidente y Secretario. En la Sesión Inicial, los Miembros Iniciales Previo a la Oferta nombrarán a un miembro como presidente del Comité Técnico (el "Presidente") y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico como secretario del Comité Técnico (el "Secretario") y a su suplente. En caso que el Presidente esté ausente en alguna sesión del Comité Técnico o no tenga derecho a votar en la misma en términos del Contrato de Fideicomiso, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión como presidente para dicha sesión únicamente.

Con posterioridad a la Sesión Inicial, el Fideicomitente será el único facultado para remover, y designar a las Personas que sustituyan al Presidente y/o Secretario del Comité Técnico. El derecho otorgado al Fideicomitente en términos de este párrafo, cesará en el momento en que su tenencia, directa o indirectamente a través de cualquier Afiliada, sea menor al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación y se restablecerá en caso de que vuelva a ser igual o mayor al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

Bajo ningún supuesto el Fiduciario o sus delegados fiduciarios, representantes legales o

empleados, asumirán o podrán aceptar el cargo o carácter de Secretario.

En caso que el Secretario o su suplente, estén ausentes en alguna sesión del Comité Técnico, previo al inicio de dicha sesión, los miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como secretario únicamente para dicha sesión.

(v) Actas de Sesión. El Secretario levantará un acta de cada sesión del Comité Técnico. Las actas correspondientes a las sesiones del Comité Técnico deberán ser firmadas por las Personas que hayan fungido en la sesión respectivo como Presidente y el Secretario, debiendo este último (i) certificar la concurrencia de los miembros del Comité Técnico que asistan a la sesión correspondiente, o (ii) acompañar al acta la lista de asistencia firmada por cada uno de los miembros que haya asistido. Asimismo, se podrán designar delegados y/o solicitar la protocolización total o parcial de las actas correspondientes a las sesiones y podrán expedir las certificaciones que sean necesarias respecto de las actas y/o acuerdos correspondientes, así como dar cualquier aviso y notificación que correspondan al Fiduciario, Representante Común, al Administrador o a cualquier tercero (incluyendo Autoridades Gubernamentales o registros).

Será responsabilidad del Secretario del Comité Técnico mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité Técnico y de enviar copia de dicha acta al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la sesión de que se trate.

(vi) Asistencia a las Sesiones. La asistencia a las sesiones del Comité Técnico, podrá ser física o a través de cualquier otro medio de comunicación (incluso telefónico, por videoconferencia o a través de cualquier otra plataforma electrónica) que para tal efecto se determine en la convocatoria de que se trate y que permita la comunicación en tiempo real entre los miembros del Comité y cualquier otra Persona que tenga derecho a asistir a la sesión y podrán ser grabadas, en el entendido que, en tales casos, el Secretario de la sesión deberá hacer constar la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente para la instalación y la votación de cada uno de los puntos de la orden del día para la sesión.

(vii) Resoluciones Unánimes. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión del Comité Técnico; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito por todos los miembros propietarios del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones y tendrán la misma validez que si las mismas hubieren sido adoptadas en una sesión del Comité Técnico, en el entendido, además que el Secretario deberá conservar dichas resoluciones y enviar una copia de las mismas al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.

(viii) Otros Participantes. Cada uno del Fiduciario, el Representante Común y el Administrador tendrá derecho a nombrar a uno o más representantes para que asistan a cualquier sesión del Comité Técnico con voz, pero sin derecho a voto. Además, el Comité Técnico y el Administrador tendrán la facultad de invitar a otras Personas a las sesiones del Comité Técnico como observadores con voz, pero sin voto.

(ix) Disidencia de Miembros Independientes. En el supuesto que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de alguna resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada al público inversionista a través del Sistema de Divulgación por el Fiduciario.

(x) Sustitución y Ausencia. En caso de muerte o incapacidad de cualquier miembro del Comité Técnico, su nombramiento será revocado automáticamente y su respectivo suplente lo sustituirá como miembro propietario hasta que la Persona que haya designado a dicho miembro designe a un nuevo miembro propietario. En caso de renuncia de cualquier miembro del Comité Técnico o de su suplente, según corresponda, se mantendrán en sus cargos hasta que sea nombrado un miembro propietario sustituto (y, en su caso, el suplente correspondiente).

Comité de Auditoría.

(a) Integración.

El Comité Técnico contará con un comité auxiliar denominado "Comité de Auditoría" que estará integrado por, al menos, 3 (tres) miembros del Comité Técnico y será presidido por el Miembro Independiente que determine el propio Comité Técnico (el "Comité de Auditoría").

El Comité de Auditoría designará al secretario de dicho Comité y, en su caso, a su suplente, quienes podrán no ser miembros del Comité. El Comité de Auditoría podrá designar al Secretario del Comité Técnico como secretario del propio Comité de Auditoría.

Los miembros del Comité de Auditoría (y sus respectivos suplentes) serán designados por períodos de 1 (un) año, que serán renovados automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año, salvo que el Comité Técnico determine lo contrario. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier miembro del Comité de Auditoría podrá renunciar a su cargo o ser removido en cualquier momento.

(b) Convocatoria; Actas y Sesiones.

El Comité de Auditoría se reunirá en sesión cuando sea convocado, pero cuando menos una vez cada 3 (tres) meses en la Ciudad de México o en cualquier otro lugar, según se determine en la convocatoria.

Cualquiera de los miembros y el secretario del Comité de Auditoría tendrá la facultad para convocar una sesión, mediante la entrega de una convocatoria con, al menos, 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión.

Las convocatorias para las sesiones del Comité de Auditoría deberán realizarse por escrito e (i) incluir la orden del día propuesta para la sesión, (ii) señalar el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (iii) acompañar todos los documentos considerados necesarios o convenientes por la parte que hubiere convocado la sesión para que los miembros puedan deliberar y resolver en relación con cada uno de los puntos de la orden del día.

Las convocatorias serán entregadas personalmente, por servicio de mensajería, por correo electrónico o por cualquier otro medio fehaciente, a la o las direcciones que el secretario (o, en su defecto, el Secretario del Comité Técnico) tenga registradas de cada uno de los miembros del Comité de Auditoría. De cada convocatoria se entregará una copia al Fiduciario y al Representante Común para que puedan asistir con voz, pero sin voto.

Para que las sesiones del Comité de Auditoría se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de los miembros presentes.

La asistencia a las sesiones del Comité de Auditoría, podrá ser física o a través de cualquier otro medio de comunicación (incluso telefónico, por videoconferencia o a través de cualquier otra plataforma electrónica) que para tal efecto se determine en la convocatoria de que se trate y que permita la comunicación en

tiempo real entre los miembros del Comité de Auditoría y cualquier otra Persona que tenga derecho a asistir a la sesión y podrán ser grabadas, en el entendido que, en tales casos, el Secretario de la sesión deberá hacer constar la asistencia de los miembros del Comité de Auditoría (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente para la instalación y la votación de cada uno de los puntos de la orden del día para la sesión.

El secretario del Comité de Auditoría levantará un acta de cada sesión. Las actas correspondientes a las sesiones del Comité de Auditoría deberán ser firmadas por el presidente y el secretario, pudiendo estos últimos (i) certificar la concurrencia de los miembros que asistan a la sesión correspondiente, o (ii) acompañar al acta la lista de asistencia firmada por cada uno de los miembros que haya asistido. Será responsabilidad del secretario del Comité de Auditoría mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité de Auditoría.

(c) Facultades.

El Comité de Auditoría tendrá las facultades que se establecen en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

De manera enunciativa, mas no limitativa, el Comité de Auditoría tendrá las facultades y atribuciones las siguientes:

(i) Estados Financieros. Discutir los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso y cualquier otro asunto que se considere conveniente o necesario para efectos de la sesión del Comité Técnico que se reúna en términos de, y para los efectos establecidos en la Cláusula 5.1(g)(ii)(6) del Contrato de Fideicomiso, con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(ii) Auditor Externo. Discutir y, en su caso, recomendar al Comité Técnico sobre la ratificación o sustitución del Auditor Externo, así como la designación del sustituto.

(iii) Desempeño del Auditor Externo. Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, podrá requerir la presencia del Auditor Externo cuando lo estime conveniente.

(iv) Información del Administrador. Solicitar (1) la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones, en el entendido que, en caso de que cualquiera de dichos expertos independientes requiera autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar dichos servicios, el Comité de Auditoría, previo a su contratación, deberá de verificar que se ha reunido o cumplido con dicha característica y que, además, es independiente, (2) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier información y reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso y con las Inversiones, y (3) reuniones con los directivos relevantes del Administrador en relación con los asuntos a que se refieren los numerales (1) y (2) de este inciso (iv).

(v) Sistemas de Control. (1) Informar al Comité Técnico (A) sobre el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, y (B) sobre las irregularidades que, en su caso detecte, con motivo del ejercicio de sus funciones, así como, en su caso, proponer las acciones correctivas que deban aplicarse; (2) emitir opiniones sobre los controles internos, políticas contables y las reglas de auditoría interna; y (3) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos

a que se refieren los incisos anteriores, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(vi) Razonabilidad de Operaciones. Dar su opinión al Comité Técnico sobre la razonabilidad de las operaciones relevantes a realizarse o realizadas por el Fideicomiso.

(vii) Inversiones y Desinversiones Extraordinarias. Discutir y, en su caso, recomendar al Comité Técnico, la realización de (i) Inversiones potenciales que no cumplan con los Lineamientos de Inversión o la Política de Inversión, y (ii) potenciales ventas, enajenaciones o desinversiones, totales o parciales, de cualquier Inversión durante los cuatro años siguientes a partir de la fecha en la que se hubiere consumado la adquisición o Inversión de que se trate, independientemente de su valor.

(viii) Modificaciones – Documentos de la Operación. Discutir y, en su caso, recomendar al Comité Técnico modificaciones a los Documentos de la Operación para efectos de, y de conformidad con, lo establecido en la Cláusula 5.1(g)(ii)(21) del Contrato de Fideicomiso.

(ix) Valuador Independiente. Discutir y, en su caso, recomendar al Comité Técnico sobre la designación, ratificación o sustitución del Valuador Independiente, así como la designación de un valuador independiente sustituto.

(x) Seguros (D&O). Dar su opinión al Comité Técnico respecto de la contratación de seguros de responsabilidad para los miembros de los Comités, así como para los consejeros y directivos relevantes del Administrador.

(xi) Distribuciones. Discutir y, en su caso, dar su opinión favorable sobre cualquier distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(xii) Expertos Independientes. Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones, en el entendido que, en caso de que cualquiera de dichos expertos independientes requiera autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar dichos servicios, el Comité de Auditoría, previo a su contratación, deberá de verificar que se ha reunido o cumplido con dicha característica y que, además, es independiente.

(xiii) Reportes. Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(xiv) Vigilancia. Vigilar que (i) el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea o el referido Comité; y (ii) se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y Administrador, se apeguen a la regulación y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

(xv) Convocatorias. Convocar a Asambleas de Tenedores o a los otros Comités y solicitar que se inserten en la orden del día de las asambleas o sesiones a las que convoque los puntos que estime pertinentes.

Comité de Prácticas Societarias.

(a) Integración.

El Comité Técnico contará con un comité auxiliar denominado "Comité de Prácticas Societarias" que estará integrado por, al menos, 3 (tres) miembros del Comité Técnico y será presidido por el Miembro Independiente que determine el propio Comité Técnico (el "Comité de Prácticas Societarias" o "CPS").

El Comité de Prácticas Societarias designará al secretario de dicho Comité y, en su caso, a su suplente, quienes podrán no ser miembros del Comité. El Comité de Prácticas Societarias podrá designar al Secretario del Comité Técnico como secretario del propio CPS.

Los miembros del Comité de Prácticas Societarias (y sus respectivos suplentes) serán designados por períodos de 1 (un) año, que serán renovados automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año, salvo que el Comité Técnico determine lo contrario. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier miembro del Comité de Prácticas Societarias podrá renunciar a su cargo o ser removido en cualquier momento.

(b) Convocatoria; Actas y Sesiones.

El Comité de Prácticas Societarias se reunirá en sesión cuando sea convocado, pero cuando menos una vez cada 3 (tres) meses en la Ciudad de México o en cualquier otro lugar, según se determine en la convocatoria.

Cualquiera de los miembros y el secretario del Comité de Prácticas Societarias tendrá la facultad para convocar una sesión, mediante la entrega de una convocatoria con, al menos, 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión.

Las convocatorias para las sesiones del Comité de Prácticas Societarias deberán realizarse por escrito e (i) incluir la orden del día propuesta para la sesión, (ii) señalar el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (iii) acompañar todos los documentos considerados necesarios o convenientes por la parte que hubiere convocado la sesión para que los miembros puedan deliberar y resolver en relación con cada uno de los puntos de la orden del día.

Las convocatorias serán entregadas personalmente, por servicio de mensajería, por correo electrónico o por cualquier otro medio fehaciente, a la o las direcciones que el secretario (o, en su defecto, el Secretario del Comité Técnico) tenga registradas de cada uno de los miembros del Comité de Prácticas Societarias. De cada convocatoria se entregará una copia al Fiduciario y al Representante Común para que puedan asistir con voz, pero sin voto.

Para que las sesiones del Comité de Prácticas Societarias se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de los miembros presentes.

La asistencia a las sesiones del Comité de Prácticas Societarias, podrá ser física o a través de cualquier otro medio de comunicación (incluso telefónico, por videoconferencia o a través de cualquier otra plataforma electrónica) que para tal efecto se determine en la convocatoria de que se trate y que permita la comunicación en tiempo real entre los miembros del Comité de Prácticas Societarias y cualquier otra Persona que tenga derecho a asistir a la sesión y podrán ser grabadas, en el entendido que, en tales casos, el Secretario de la sesión deberá hacer constar la asistencia de los miembros del Comité de Prácticas Societarias (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente para la instalación y la votación de cada uno de los puntos de la orden del día para la sesión.

El secretario del Comité de Prácticas Societarias levantará un acta de cada sesión. Las actas correspondientes a las sesiones del Comité de Prácticas Societarias deberán ser firmadas por el presidente y el secretario, pudiendo estos últimos (i) certificar la concurrencia de los miembros que asistan a la sesión correspondiente, o (ii) acompañar al acta la lista de asistencia firmada por cada uno de los miembros que haya asistido. Será responsabilidad del secretario del Comité de Prácticas Societarias mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité de Prácticas Societarias.

(c) Facultades.

El Comité de Prácticas Societarias tendrá las facultades y atribuciones las siguientes:

(i) Operaciones con Personas Relacionadas. Dar su opinión respecto de Operaciones con Personas Relacionadas.

(ii) ASG. Hacer recomendaciones al Comité Técnico sobre aspectos sociales, ambientales y de gobierno corporativo respecto del Fideicomiso, así como de las Políticas de Inversión.

(iii) Convocatorias. Convocar a Asambleas de Tenedores o a los otros Comités y solicitar que se inserten en la orden del día de las asambleas o sesiones a las que convoque los puntos que estime pertinentes.

(iv) Estudios de Mercado. Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los bienes inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(v) Informes. Recomendar al Comité Técnico que solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.

(vi) Expertos Independientes. Solicitar la opinión del Asesor y Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones, en el entendido que, en caso de que cualquiera de dichos expertos independientes requiera autorizaciones, permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar dichos servicios, el Comité de Prácticas Societarias, previo a su contratación, deberá de verificar que se ha reunido o cumplido con dicha característica y que, además, es independiente.

(vii) Miembros Independientes del Comité Técnico. (i) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico; (ii) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes; (iii) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

(viii) Remuneraciones. Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

(ix) Remoción de miembros del Comité Técnico. Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

- (x) Adicionales. (i) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, y (ii) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras cláusulas.

Derechos y Obligaciones del Fideicomitente.

(a) Mientras el Fideicomitente, directa o indirectamente a través de sus Afiliadas, mantenga la titularidad del 25% (veinticinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el Fideicomitente tendrá derecho a (i) nombrar los miembros del Comité Técnico de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.1(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso, y (ii) remover y designar a cualquier persona que forme parte del Equipo de Administración del Administrador. Lo anterior, en el entendido que esta facultad se restablecerá en caso de que la tenencia del Fideicomitente, directa o indirectamente a través de sus Afiliadas), vuelva a ser igual o mayor al 25% (veinticinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

(b) Mientras el Fideicomitente, directa o indirectamente a través de sus Afiliadas, mantenga la titularidad del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el Fideicomitente será el único facultado para remover, y designar a las Personas que sustituyan al Presidente y/o Secretario del Comité Técnico. Lo anterior, en el entendido que esta facultad se restablecerá en caso de que la tenencia del Fideicomitente, directa o indirectamente a través de sus Afiliadas), vuelva a ser igual o mayor al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

(c) Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario y los Tenedores por la mera adquisición de los CBFIs aceptan, reconocen y convienen que el Fideicomitente tendrá y mantendrá los derechos y facultades que expresamente se le otorgan en términos del Contrato de Fideicomiso.

Facultades del Fiduciario.

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de CBFIs exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente. Las partes del Contrato de Fideicomiso en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será única y exclusivamente en su carácter de institución fiduciaria.

El Fiduciario, con la información que reciba del Administrador, deberá de proporcionar al Representante Común la información razonable que éste le solicite. En el entendido, de que de no recibir la información solicitada, y en los tiempos señalados, el Representante Común tendrá el derecho de hacer del conocimiento del público inversionista dicha situación, a través de los medios que estime convenientes, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso o en los Documentos de la Operación y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y de la Regulación aplicable, cualesquier circunstancia de la que tenga conocimiento que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los CBFIs así como cualquier incumplimientos y/o retardos en el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Operación.

También será obligación del Fiduciario cerciorarse de recibir la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente en lo relativo a reportes y los flujos como fuente de pago de las Distribuciones, contra los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso.

Además, el Fiduciario deberá de proporcionar al Representante Común cualquier información que considere

necesaria. En este sentido, el Fiduciario, directamente o a través del Administrador, tendrá la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común la información y en los plazos que este último razonablemente le requiera, incluyendo sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Distribuciones, desinversiones, Deuda y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise.

El Fiduciario tendrá la obligación de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros especialistas que auxilien a dicho Representante Común en cumplimiento de sus obligaciones de revisión, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción. Lo anterior, en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC. El Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los CBFIs.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Para la administración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del mismo, debiendo responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en éste, en términos del artículo 391 de la LGTOC. El Fiduciario no tendrá más obligaciones a su cargo que las expresamente pactadas en el Contrato de Fideicomiso. Para tal efecto el Fiduciario contará entre otras con todas las facultades necesarias para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso para actuar de forma exclusiva en nombre y representación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar las siguientes: (i) poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo a la ley, en términos de lo establecido por el párrafo primero del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los estados, incluyendo las facultades a que se refieren los artículos 2572 y 2587 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los estados, por lo que estará facultado, de manera enunciativa mas no limitativa, para intervenir en forma conciliatoria ante cualquier Autoridad Gubernamental; celebrar convenios, contestar demandas y reconvenciones, oponer excepciones dilatorias y perentorias, y toda clase de defensas; demandar y reconvenir; ofrecer y rendir toda clase de pruebas, estando facultado para desistirse de juicios de amparo, presentar querellas y desistirse de las mismas, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar perdón si procede de acuerdo con la ley; para transigir y someterse a arbitraje; para articular y absolver posiciones, para recusar jueces, recibir pagos y ejecutar todos los otros actos expresamente determinados por la ley; (ii) poder general para actos de administración en términos de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los estados; (iii) poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y designar a las personas que giren en contra de las mismas, quienes contarán también con facultades para suscribir, avalar, aceptar y endosar títulos de crédito en los términos del artículo 9 de la LGTOC para girar en contra de dichas cuentas, (iv) poder para suscribir, avalar, aceptar y endosar títulos de crédito en los

términos del artículo 9 de la LGTOC; (v) poder general para actos de dominio en términos de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los estados, y (vi) poder para conferir poderes generales o especiales en los términos de los párrafos anteriores, así como revocar los poderes que otorguen; en el entendido que, salvo por lo establecido en el Contrato de Administración, el Fiduciario al otorgar poderes, no conferirá a sus apoderados la facultad de otorgar a su vez, delegar o sustituir los poderes otorgados.

Otorgamiento de poderes.

El Fiduciario, conforme a sus políticas internas o institucionales, previa instrucción que reciba de la Persona facultada en términos del Contrato de Fideicomiso, otorgará los poderes para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y con respecto a los Fines del Fideicomiso y las obligaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso, a las personas físicas o morales (en cuyo caso, las facultades respectivas deberán ser ejercidas a través de personas físicas que le sean designadas), que al efecto designen, en su caso, el Administrador para la prestación de sus servicios como Administrador, conforme a las facultades a las que refiere el Contrato de Administración, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración, o en su caso, del Representante Común. El Fiduciario bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para abrir o cancelar Cuentas del Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio, ni para suscribir títulos y realizar operaciones de crédito; mismos que deberán ser ejercitados en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios. De igual forma, el Fiduciario no delegará a los apoderados a los cuales se les instruya nombrar, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, sustituir y/o revocar poderes en relación con el Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, los apoderados deberán rendir cuentas al Fiduciario y al Administrador; asimismo, deberán notificar por escrito sobre la realización de cualquier acto en ejercicio de sus facultades.

Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso, consistentes, entre otros, para la prestación de los servicios bajo el Contrato de Administración, para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador bajo los Documentos de la Operación y la consecución de las actividades necesarias para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso. Lo anterior, sin que se comprenda la facultad para contratar o subcontratar empleados a nombre del Fiduciario o del Fideicomiso; en el entendido que, en ningún caso un Apoderado deberá ser considerado como un empleado, funcionario o delegado del Fiduciario y el Fiduciario no será responsable por cualquiera de los actos ejecutados por dichos Apoderados.

En los instrumentos públicos en los que se otorgue el poder respectivo, así como en aquellos actos jurídicos en los que ejerzan sus poderes los apoderados deberán incluir expresamente lo siguiente: (i) señalar en aquellos actos jurídicos en los que comparezcan o intervengan, que actúan exclusivamente en su carácter de apoderados del Fiduciario en relación con el Fideicomiso, bajo ninguna circunstancia podrán considerarse como delegados fiduciarios; (ii) la obligación del apoderado de revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en los términos del poder otorgado, así como informar mensualmente por escrito al Fiduciario, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado, liberando al Fiduciario de cualquier responsabilidad a causa de que no se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso para la celebración del acto en cuestión; (iii) causar que se señale expresamente la limitación en el sentido que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen; (iv) causar que se transcriba la estipulación expresa en el sentido que todo los pagos de gastos generados por el otorgamiento o revocación del poder o celebración del acto respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta por el monto que este alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario, en el entendido de que el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio, así como en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite. El incumplimiento de

cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa del Administrador o del Representante Común, los poderes otorgados.

Asimismo, será obligación del apoderado verificar que los actos realizados se formalicen en términos de lo dispuesto por la ley y las disposiciones aplicables a cada caso, a efecto de que surtan efectos ante y contra terceros, debiendo entregar al Fiduciario pruebas fehacientes de que se ha cumplido las formalidades debidas, quien en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario, en el entendido que en caso de que el apoderado no lleve a cabo las formalidades correspondientes, se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

Los apoderados deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados.

Con la finalidad de que el Administrador esté en posibilidades de cumplir con las obligaciones a su cargo en términos del Contrato de Administración, el Fiduciario otorgará al Administrador las facultades y poderes establecidos en el Contrato de Administración. Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que lo requiera por escrito el Administrador y para dejar al Administrador en posibilidades de cumplir con las obligaciones a su cargo en términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario se obliga a otorgar mediante escritura pública las facultades y poderes señaladas en el Contrato de Administración.

Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que conste el otorgamiento del poder, así como en todos aquellos documentos en los que se ejerzan los poderes correspondientes conforme a lo establecido en esta Cláusula, lo siguiente: "El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes, empleados y apoderados de toda y cualquier reclamación, acción, responsabilidad, daño, obligación, demanda, denuncia, litigio de cualquier índole, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros, interpuestos en su contra y que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del presente poder".

Lo anterior, en el entendido, que la presente redacción, permanecerá vigente aún después de revocados los poderes otorgados a los apoderados, en relación, o como consecuencia de los actos ejecutados al amparo de dicho otorgamiento.

En el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder el apoderado quedará obligado a notificar previamente y por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar y/o que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por el apoderado, adicionalmente, se obliga a informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. De igual forma deberá incluirse de manera expresa que no se confieren en términos del artículo 90 (noventa) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 9 (nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por lo que no se comprenderá la facultad para otorgar o suscribir títulos de crédito.

El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Cualquier poder otorgado al

amparo del Contrato de Fideicomiso, estará, adicional a lo dispuesto por esta Cláusula, sujeto a las políticas institucionales del Fiduciario vigentes al momento de su otorgamiento, las cuales serán previamente dadas a conocer al Administrador.

En caso de que el Administrador sea removido o renuncie conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, en la fecha que surta efectos la remoción o renuncia del Administrador, los poderes otorgados a los Apoderados conforme a lo anterior se darán por revocados automáticamente y sin requerir acción alguna de ninguna de las partes y dejarán de surtir efecto.

Objetivo de Inversión.

El Fideicomiso realizará Inversiones para la adquisición y construcción de Activos Inmobiliarios en México que se destinen, de manera primordial, al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir Ingresos, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, por lo que, al menos el 70% (setenta por ciento) (o cualquier otro porcentaje permitido de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA), del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente será invertido en valores a cargo del gobierno federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con las Políticas de Inversión, régimen y lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial (los "Lineamientos de Inversión"), así como cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea, o en su defecto, en aquellas Inversiones aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con régimen y lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico, en el entendido, además, que, en cualquier caso y en el supuesto que el Fideicomiso adquiera Activos Inmobiliarios cuyos bienes inmuebles se ubiquen en zonas restringidas, como se definen en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario a través del Administrador requerirá y obtendrá la autorización u opiniones de las Autoridades que dicha ley establece, previo a la adquisición, en el entendido, que el Administrador notificará al Fiduciario la resolución correspondiente.

El Fideicomiso no tiene previsto percibir ingresos por hospedaje o alojamiento de huéspedes.

En ningún caso el Fideicomiso podrá destinar más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fideicomiso podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de cualquier Emisión. Las Inversiones podrán realizarse en Pesos o en moneda extranjera en los términos previstos en la Regulación.

En caso que se exceda el límite a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea, el plan correctivo deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en las disposiciones aplicables de la CUE.

Lineamientos de Apalancamiento.

(a) El Fideicomiso podrá incurrir en, o asumir, Deudas en cualquier momento y por cualquier motivo en cumplimiento a los Lineamientos de Apalancamiento que se adjuntan al Contrato de Fideicomiso como Anexo A, previas instrucciones por la parte competente a ello en términos del Contrato de Fideicomiso. Para estos efectos, en todo momento se deberán observar los límites máximos de endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda aprobados por la Asamblea de Tenedores. En ningún momento, el total de la Deuda consolidada del Fideicomiso podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor

contable de sus activos totales, medido al cierre del último trimestre que haya reportado. Asimismo, el nivel de Deuda y el índice de cobertura de servicio de Deuda consolidado del Fideicomiso serán calculados y revelados conforme a lo establecido en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

(b) En caso que el Fideicomiso exceda los límites máximos de endeudamiento aprobados por la Asamblea de Tenedores, o el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores, el Fideicomiso, no podrá contratar o asumir Deuda adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de la Deuda del Fideicomiso y el Administrador o, en su defecto, el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de celebración de la citada operación de refinanciamiento.

(c) En caso que el Fideicomiso exceda el límite máximo de endeudamiento aprobado por la Asamblea de Tenedores, o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el citado plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el numeral (b) anterior.

Apertura de las Cuentas del Fideicomiso.

(a) El Fiduciario deberá abrir y mantener durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas bancarias descritas en la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso para cumplir con los Fines del Fideicomiso (las "Cuentas del Fideicomiso").

Sin perjuicio de las facultades que tiene el Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Sección 11.4 siguiente, el Comité Técnico tendrá la facultad, en cualquier momento, de instruir por escrito al Fiduciario (con copia al Administrador y al Representante Común) la apertura de cualquier otra Cuenta del Fideicomiso.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, o en cualquier otra moneda, a discreción del Administrador o del Comité Técnico, según resulte aplicable. Cualquier transferencia que se realice entre las Cuentas del Fideicomiso deberá ser realizada por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o del Comité Técnico, según resulte aplicable, por medio de transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los que el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Al momento de la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Representante Común, al Administrador o al Comité Técnico toda la información que resulte necesaria para identificar dicha Cuenta del Fideicomiso, con la finalidad de que puedan desempeñar sus funciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

(d) La o las instituciones financieras en las que se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso podrá ser la institución de crédito del mismo Fiduciario.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario conforme a lo expresamente previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(f) El Administrador podrá instruir al Fiduciario la apertura de las cuentas bancarias y/o de inversión que se requieran para la mejor administración y operación del Fideicomiso en cualquier institución financiera nacional o extranjera.

Cuenta Principal.

(a) El Fiduciario deberá abrir y mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "Cuenta Principal".

(b) El Fiduciario recibirá (i) la Aportación Inicial, (ii) los Recursos de la Emisión de cada Emisión en la Cuenta Principal y el Fiduciario podrá utilizar los Recursos de la Emisión, y (ii) los recursos que se reciban en concepto de Ingresos para (1) pagar los Gastos de Emisión, (2) pagar los Gastos del Fideicomiso, y (3) realizar cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador o del Comité Técnico, según corresponda.

(c) En adición a lo anterior, el Fiduciario deberá, de conformidad con las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, transferir todas las cantidades restantes depositadas en la Cuenta Principal a la Cuenta de Distribuciones para los fines descritos en la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Distribución.

(a) El Fiduciario deberá abrir y mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "Cuenta de Distribuciones".

(b) La Cuenta de Distribuciones será fondeada con recursos de la Cuenta Principal de conformidad con las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Sección XII del Contrato de Fideicomiso.

Cuentas Adicionales.

En adición a las Cuentas del Fideicomiso descritas en la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá abrir y mantener otras Cuentas del Fideicomiso (cada una, una "Cuenta Adicional") en Pesos o Dólares, según considere necesario o conveniente para la consecución de los Fines del Fideicomiso.

Inversiones Permitidas.

(a) Los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso estarán sujetos a las disposiciones contenidas en los artículos 187 y 188 de la LISR y la sección 3.21.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente y las demás Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

Salvo que el Comité Técnico instruya al Fiduciario algo en contrario, el Fiduciario deberá invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del gobierno federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que (i) dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 (un) año (las "Inversiones Permitidas"), y (ii) en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR y en la Circular Única de Emisoras.

(b) De conformidad con el numeral 3.2. de la Circular 1/2005, si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas inmediatamente el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas conforme a los Fines del Fideicomiso, dichas cantidades en efectivo deberán ser depositadas en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, hasta en tanto sean invertidas en Inversiones Permitidas conforme al Contrato de Fideicomiso, en el entendido que en caso de que sean depositadas con

la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, la Inversión Permitida deberá pagar la tasa de interés más alta que dicha entidad pague por operaciones con la misma vigencia y cantidades similares en las fechas en que se hagan los depósitos. Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario invertirá las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador.

La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, la disposición y liquidez de los mismos y las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón.

De acuerdo con las disposiciones de la Fracción XIX, inciso (b) del artículo 106 de la LIC, el Fiduciario no será responsable del rendimiento recibido en relación con las Inversiones realizadas en términos de la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

(c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca a las Partes, el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

"5.4 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."

(d) Al invertir en las Inversiones Permitidas de conformidad con la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares.

(e) Asimismo, y conforme a la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del Contrato de Fideicomiso las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

(i) El Fiduciario podrá celebrar operaciones con valores con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando por su propia cuenta, que califiquen como Inversiones Permitidas, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.

(ii) El Fideicomitente y el Administrador aprueban expresamente que las operaciones sean celebradas con el Fiduciario, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas.

(iii) Los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando como fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión.

Cualquier departamento o área del Fiduciario que celebre operaciones por su cuenta, y la división fiduciaria

de dicha institución, no dependerán la una de la otra.

Moneda y Cobertura.

(a) El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario para que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de que las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso sean convertidas a Pesos o Dólares, o a cualquier otra moneda, según se requiera para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones, en cada caso, al tipo de cambio aplicable en el momento en que se obtenga de las casas de cambio o entidades financieras autorizadas de reconocido prestigio en México.

(b) El Administrador podrá, pero no estará obligado a, instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades que se reciban de cualquier Emisión y/o que sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o con el fin de cubrir las tasas de interés relacionadas con los préstamos obtenidos por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos. El Fiduciario deberá cumplir con las obligaciones de revelación que resulten aplicables de conformidad con la Regulación.

Distribuciones.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs (cada una, una "Distribución") de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que al efecto reciba del Administrador (entregando una copia al Representante Común). Asimismo, deberá realizar una Distribución cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, de, al menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Ejercicio Fiscal inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios que conformen el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones contenidas en la fracción VI del artículo 187 de la LISR y demás aplicables de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente:

(a) El Administrador, con las previas aprobaciones que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, deberá instruir al Fiduciario por escrito (entregando una copia al Representante Común), con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución. Si dicha Distribución no cumple con lo establecido en Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, copia de la cual deberá adjuntarse a la instrucción correspondiente. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la Bolsa a través del Sistema de Divulgación, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y las aprobaciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que éste lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, ésta se deberá realizar contra la entrega del Título.

(b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que transfiera los montos a ser distribuidos de la Cuenta Principal a la Cuenta de Distribuciones, y para que realice dicha Distribución a los Tenedores.

(c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva y según los mismos cuenten con derechos económicos y corporativos, en el entendido que los CBFIs que se mantengan en tesorería del Fideicomiso en la fecha de Distribución no serán contabilizados para realizar la Distribución respectiva.

(d) Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.

(e) Las Distribuciones que se realicen a los Tenedores se realizarán a prorrata sobre la base del número de Certificados de los que cada Tenedor sea titular, en relación con la totalidad de los CBFIs en circulación.

Indemnización de Personas Cubiertas.

El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso) indemnizará y sacará en paz y a salvo a cada Persona Cubierta, en la medida más amplia permitida por la legislación y normatividad aplicable, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse ("Demandas"), que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera estar involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera ser amenazada, en relación con, o que resulte como consecuencia de las Inversiones u otras actividades del Fideicomiso, actividades emprendidas en relación con el Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso o de los contratos o convenios derivados de éste, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para o defensa o disposición de cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento (un "Procedimiento"), ya sea civil, mercantil, administrativo, laboral o penal o de cualquier otra naturaleza (dichas Demandas, montos y gastos a que se hace referencia en Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso son referidos conjuntamente como los "Daños"), excepto en la medida en que haya sido determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal con jurisdicción competente que dichos Daños surgieron principalmente de una Conducta Inhabilitadora de dicha Persona Cubierta.

La terminación de cualquier Procedimiento en virtud de un arreglo o compromiso no creará, por sí misma, la presunción de que cualesquiera Daños relacionados con dicho arreglo o compromiso o que de otra forma se relacionen con dicho Procedimiento, surgieron principalmente de la Conducta Inhabilitadora de cualquier Persona Cubierta. Para dichos efectos, (i) las Demandas entre los empleados, consejeros y funcionarios del Administrador que se relacionen únicamente con, o surjan de, asuntos internos del Administrador no serán consideradas como inversiones u otras actividades del Fideicomiso, y no estarán cubiertas por las disposiciones de indemnización establecidas en Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) ninguna

Persona Cubierta será responsable frente al Fideicomiso o frente a cualquier Tenedor respecto de la veracidad y exhaustividad de cualquier información proporcionada por dicha Persona Cubierta o por cualquier otra Persona Cubierta, respecto de cualquier Inversión en el caso en que dicha información sea obtenida de un tercero y no haya sido preparada por dicha Persona Cubierta, en la medida en que dicha Persona Cubierta actúe de buena fe y basándose en dicha información y que dicha Persona Cubierta revele dichos hechos cuando proporcione dicha información.

El Fiduciario no podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter de Fiduciario, en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier identificación, poder, reporte, certificado o documento que se le entregue al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no asume responsabilidad alguna respecto a cualesquier declaración hecha por las demás partes en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Operación.

Responsabilidad de las Personas Cubiertas.

(a) La responsabilidad de cada Persona Cubierta está limitada a sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso. Ninguna Persona Cubierta será responsable frente al Fideicomiso, el Fiduciario, el Comité Técnico, cualquier Tenedor o el Representante Común, y cada uno del Fideicomiso, el Fiduciario, el Comité Técnico, cualquier Tenedor y el Representante Común liberan a dicha Persona Cubierta, por cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o de juicio, realizado, sufrido, o en que incurra dicha Persona Cubierta de buena fe y con la creencia de que dicho acto u omisión es en, o no es contrario a, los mejores intereses del Fideicomiso y que se encuentra dentro de sus facultades conferidas conforme al Contrato de Fideicomiso, pero únicamente en la medida en que dicha acción u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora por la Persona Cubierta.

(b) Una Persona Cubierta no incurrirá en responsabilidad frente al Fideicomiso, el Fiduciario, el Comité Técnico, el Representante Común o cualquier Tenedor que actúe de buena fe, con base en una firma en cualquier formato o documento que dicha Persona Cubierta considere genuino. Dicha Persona Cubierta podrá basarse de buena fe en un certificado firmado por un director ejecutivo de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o del conocimiento de dicha Persona, y podrá basarse de buena fe, en relación con asuntos legales, en una opinión legal de un asesor legal seleccionado por dicha Persona Cubierta, excepto en la medida que dicha consideración, selección o actuación con base en dichos documentos constituya una Conducta Inhabilitadora por parte de dicha Persona Cubierta.

(c) Cada Persona Cubierta podrá actuar directamente o a través de sus agentes, apoderados, delegados fiduciarios o representantes legales. Cada Persona Cubierta podrá consultar con asesores legales, valuadores, ingenieros, contadores y otras Personas especialistas seleccionadas por dicha Persona Cubierta y no será responsable frente al Fideicomiso, el Fiduciario, el Comité Técnico, el Representante Común o cualquier Tenedor por cualquier omisión o acto realizado o incurrido de buena fe al basarse en el consejo de cualquiera de las Personas antes mencionadas; siempre y cuando dicha elección, acto u omisión no constituyan una Conducta Inhabilitadora. Ninguna Persona Cubierta será responsable frente al Fideicomiso, el Fiduciario, el Comité Técnico, al Representante Común o cualquier Tenedor por cualquier error de juicio realizado de buena fe por un funcionario o empleado de dicha Persona Cubierta; siempre y cuando dicho error no constituya una Conducta Inhabilitadora de dicha Persona Cubierta.

(d) En la medida en la que cualquier Persona Cubierta tenga obligaciones (incluyendo cualquier deber fiduciario) con respecto al Fideicomiso, el Representante Común, el Fiduciario, el Comité Técnico, o

cualquier Tenedor, dicha Persona Cubierta no incurrirá en un incumplimiento de dichas obligaciones en la medida en la que actúe de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y de buena fe. Si una Persona Cubierta consulta al Comité Técnico respecto de un asunto del que surja un conflicto de interés, y si el Comité Técnico dispensa dicho conflicto de interés (en el entendido que, solo los miembros del Comité Técnico que sean Miembros Independientes tendrán derecho a votar sobre dicho asunto), o si dicha Persona Cubierta actúa de una manera, o de conformidad con estándares y procedimientos, que hayan sido aprobados por el Comité Técnico en relación con dicho conflicto de interés (en el entendido que, solo los miembros del Comité Técnico que sean Miembros Independientes tendrán derecho a votar sobre dicho asunto), entonces dicha Persona Cubierta no tendrá responsabilidad alguna con respecto al Fideicomiso, el Representante Común, el Fiduciario, el Comité Técnico o cualquier Tenedor por los actos llevados a cabo respecto de dicho asunto realizados de buena fe por dicha Persona Cubierta, incluyendo actos encaminados a satisfacer sus propios intereses, y se considerará que ha cumplido con sus obligaciones (incluyendo cualquier deber fiduciario) en relación con lo anterior en la medida más extensa permitida por la ley.

Avalúos de Activos Inmobiliarios.

El avalúo de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, tomadas en su conjunto, será llevado a cabo anualmente, al término de cada Ejercicio Fiscal que concluya en o después del 31 de diciembre de 2022 (cada uno, un "Avalúo Anual") por un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente que sea aprobado por el Comité Técnico (el "Valuador Independiente"). El Comité Técnico será el responsable de calificar la independencia del Valuador Independiente al momento de su aprobación como tal.

En caso de deterioro evidente de cualquiera de los Activos Inmobiliarios, el Avalúo Anual podrá realizarse de manera anticipada, siempre y cuando así lo determine e instruya el Comité Técnico.

Los Avalúos Anuales y cualquier otro avalúo solicitado al Valuador Independiente se pondrán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común, y serán entregados por escrito, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que le sean entregados al Fiduciario.

Los avalúos del Valuador Independiente deberán cumplir con los estándares de contabilidad, empleando metodologías aceptadas de mercado, tales como flujo de caja descontado, comparaciones de mercado y costos de reemplazo.

En todo caso el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, escuchando la opinión del Auditor Externo, podrá calendarizar el periodo para la realización de avalúos y/o solicitar la realización de actualizaciones de valor según sea el caso.

Reportes de Estados Financieros e Informes.

(a) El Fiduciario contratará los servicios de un Auditor Externo de conformidad con las aprobaciones y/o instrucciones que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Los libros y registros contables del Fideicomiso serán auditados al final de cada Ejercicio Fiscal por el Auditor Externo. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario a través del Administrador y/o del contador preparará y entregará o de cualquier otra forma hará disponible, un estado financiero (auditado en caso de que el informe sea respecto del Ejercicio Fiscal y sin auditar en caso de informes intermedios) del Fideicomiso a los Tenedores a través de los medios de difusión establecidos por la CNBV y la Bolsa, en observancia de lo siguiente:

(i) En el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del Ejercicio Fiscal, a más tardar el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente;

(ii) En el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del Ejercicio Fiscal, a más tardar el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre; y

(iii) En el caso de los estados financieros anuales auditados, a más tardar el 30 de abril del año inmediato siguiente al cierre del último Ejercicio Fiscal.

(c) El Fiduciario, a través del Administrador y/o del Contador, preparará los informes mencionados en el inciso (b) anterior de conformidad con IFRS y la Circular Única de Emisoras.

(d) El Fiduciario, a través del Administrador, preparará y entregará o hará disponible (con base en información recibida del Administrador), el reporte anual del Fideicomiso por cada Ejercicio Fiscal, a más tardar el 30 de abril del año siguiente (el "Reporte Anual"), mismo que deberá cumplir con los requerimientos de información previstos para dichos reportes en la CUE, con motivo de lo cual deberá incluir, al menos, la siguiente información:

(i) los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso que incluyan notas a los mismos y la carta de independencia del Auditor Externo en relación con el Ejercicio Fiscal anterior;

(ii) la demás documentación e información requerida conforme a la CUE y la Circular de Auditores Externos, en relación con los reportes anuales para permitir difusión del Reporte Anual; y

(iii) el Avalúo Anual para dicho Ejercicio Fiscal, realizado por el Valuador Independiente.

Requisitos para Reportar.

(a) La obligación de divulgar la información mencionada en la Cláusula 14.2 anterior del Contrato de Fideicomiso deberá ser cumplida por el Fiduciario presentando dicha información a la CNBV y a la Bolsa.

(b) Adicionalmente a la información referida en la Cláusula 14.2 anterior del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario divulgará cualquier otra información que requiera ser revelada de conformidad con la Circular Única de Emisoras aplicable en dicho momento, dentro de los plazos que se requieran conforme a dicha circular, mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la Bolsa.

(c) El Administrador entregará al Fiduciario la información que el Fiduciario requiera para cumplir con las obligaciones a su cargo de conformidad con la LMV y la CUE, incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes que requieran ser divulgados conforme a la CUE, en la medida que el Administrador pueda proveer dicha información y no incumpla con alguna obligación (incluyendo, para guardar la confidencialidad) frente a terceros al entregar dicha información.

Informes Adicionales del Fiduciario.

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario entregará al Administrador tan pronto como sea posible, pero en cualquier caso dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, copia de los estados de cuenta que hayan sido emitidos por la institución financiera en la que se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso correspondientes al mes inmediato anterior, mismos que describirán de manera detallada los saldos y movimientos realizados con respecto a cada una de las Cuentas del Fideicomiso durante dicho periodo.

Las partes del Contrato de Fideicomiso acuerdan que los estados de cuenta anteriormente mencionados deberán ser enviados por el Fiduciario a través de medios electrónicos a sus respectivos correos electrónicos, salvo por los estados de cuenta emitidos por la propia institución donde pertenece el Fiduciario, mismos que estarán disponibles en la página de internet que para tales efectos informe el Fiduciario, por lo que las partes del Contrato de Fideicomiso firman el **Anexo K** referente al "Programa Libre de Papel" en el cual otorga su consentimiento para consultar y recibir los estados de cuenta emitidos por la institución financiera de manera electrónica.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las partes del Contrato de Fideicomiso no reciba los estados de cuenta respectivos (siempre y cuando los hubiere enviado en términos de esta Cláusula); sin embargo, dicha parte podrá en todo momento, cuando así ocurra, solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes y el Fiduciario estará obligado a proporcionarla.

Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que gozarán de un término de 10 (diez) días calendario contados a partir de la fecha en que reciban los citados estados de cuenta, para solicitar en su caso, aclaraciones a los mismos. Transcurrido este plazo, dichos estados de cuenta se tendrán por tácitamente aprobados

En términos del artículo 79 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario emitirá estados de cuenta patrimoniales, mismos que contendrán la información que el Fiduciario determine de conformidad con los formatos y políticas que institucionalmente hayan sido establecidos, en el entendido que, si las Cuentas del Fideicomiso son mantenidas en una institución financiera distinta la institución donde pertenece el Fiduciario, las partes del Contrato de Fideicomiso acuerdan que el Fiduciario no estará obligado a replicar la información proporcionada por dicha institución en los estados de cuenta patrimoniales.

En caso que alguna de las partes del Fideicomiso requiera la emisión de estados financieros o un nivel de especialización mayor en la contabilidad del Fideicomiso, el Administrador, podrá instruir por escrito al Fiduciario la contratación del despacho contable de su preferencia para que sea dicho despacho quien lleve a cabo la contabilidad del Fideicomiso, en el entendido que cualquier gasto, costo u honorario que se genere por dicha contratación será a cargo del Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario no tendrá obligación alguna de absorber con su patrimonio dichos costos, gastos y/u honorarios y, en el entendido que el Fiduciario no asume ni asumirá obligación o responsabilidad alguna respecto a la elaboración de dichos estados financieros.

Salvo por lo previsto en esta Cláusula, la rendición de cuentas a las partes del Fideicomiso se limitará única y exclusivamente a que el Fiduciario entregue los estados de cuenta relacionados con las Cuentas del Fideicomiso. Por lo tanto, las demás partes del Contrato de Fideicomiso o cualquier tercero contratado al amparo del mismo, será responsable de rendir cuentas de sus actos frente a las demás partes, sin responsabilidad para el Fiduciario.

El Fiduciario podrá dar noticias o información de las operaciones que se realicen únicamente a las Partes y/o al Administrador, de conformidad con lo señalado en el artículo 13 (trece) de la Ley para la Transparencia y Ordenamientos de los Servicios Financieros y en el artículo 192 (ciento noventa y dos) de la Ley del Mercado de Valores.

Acceso a Información.

El Fiduciario otorgará al Administrador y al Representante Común, de conformidad con las instrucciones que reciba de estos, acceso en tiempo real a la información de las Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere la presente Sección, dentro de los 10 (diez) días siguientes a que reciba la instrucción correspondiente. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador y al Representante Común acceso a todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra

información que pueda ser requerida por el Administrador y el Representante Común a efecto de que puedan cumplir con sus obligaciones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando cuente con ellos. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con la Cláusula 14.5 del Contrato de Fideicomiso serán cubiertos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

Contabilidad e Impuestos.

El Administrador deberá llevar a cabo los cálculos fiscales y la contabilidad del Fideicomiso. El Administrador podrá subcontratar estos servicios a un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio con el que no exista un conflicto de interés. Por su parte, el Fiduciario, a través del Administrador y/o del Contador, llevará la contabilidad del Fideicomiso de acuerdo a los principios que sean suficientes para reflejar dicha contabilidad del Fideicomiso.

En caso de que el Administrador no cumpla con sus obligaciones establecidas en la Cláusula 14.6 del Contrato de Fideicomiso, o incumpla con las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración, o en caso de que el Administrador sea removido y no sea designado un administrador sustituto, el Representante Común (previa instrucción de la Asamblea de Tenedores) podrá instruir al Fiduciario la contratación de un Contador para que sea éste quien lleve la contabilidad del Fideicomiso hasta que se designe un nuevo administrador, en el entendido que cualquier gasto, costo u honorario que se genere por dicha contratación será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Enajenación de Activos.

Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario, por instrucciones del Administrador, llevará a cabo la venta, enajenación o desinversión, total o parcial, de una o varias de las Inversiones (las cuales podrán incluir, sin limitación, (i) ventas en el mercado, (ii) ofertas públicas u otras operaciones del mercado de capitales, (iii) bursatilizaciones, (iv) contratación u otorgamiento de Deuda, y (v) demás asociaciones, ventas, enajenaciones o desinversiones a favor de, o que involucren a, terceros) realizadas por el Fideicomiso.

En caso que cualquiera de estas operaciones (1) represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2(b) del Contrato de Fideicomiso, o (2) represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por el Comité Técnico conforme a lo establecido en la Cláusula 5.1(i)(2) del Contrato de Fideicomiso.

En cualquier caso, el Fideicomiso habrá de considerar lo establecido en la fracción (iv) del artículo 187 y demás disposiciones aplicables de la LISR y en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

Terminación.

(a) El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan desinvertido todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso

de conformidad con la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; (ii) cuando a petición del Fideicomitente no se lleva a cabo la Emisión Inicial; o (iii) por resolución de la Asamblea de Tenedores, mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso, en el entendido que la terminación del Contrato de Fideicomiso no surtirá efectos sino hasta que la totalidad de las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido satisfechas.

(b) No obstante lo anterior, la vigencia del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 (cincuenta) años previsto en el artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en el caso que la vigencia del Contrato de Fideicomiso fuere a expirar de conformidad con el artículo 394, el Administrador instruirá al Fiduciario, con las aprobaciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual las Inversiones, y los demás bienes y derechos que, en ese momento, conformen el Patrimonio del Fideicomiso, serán transferidos, en cuyo caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario la realización de cualesquiera actos y gestiones que fueren necesarios o convenientes (incluyendo, en términos de, o en relación con los CBFIs que, podrá incluir, a su vez, la necesidad de llevar a cabo una oferta de intercambio) como resultado de la extinción del Fideicomiso y la transmisión del Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fideicomiso, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, y (iii) en caso del inciso (ii), distribuir el Patrimonio del Fideicomiso a los Tenedores de manera proporcional.

Si la Asamblea de Tenedores no aprobare ninguna de las alternativas mencionadas, el Administrador dará instrucciones al Fiduciario para llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la consecuente distribución y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, o en caso de que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, éste último deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval, a la Bolsa y a la CNBV respecto de dicha situación. Asimismo, en caso de que dicha terminación se lleve a cabo mediante la entrega a los Tenedores de los certificados fiduciarios u otros valores que en su caso formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, se requerirá la realización de una oferta de intercambio, que en su momento sea aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Liquidación.

En caso que la Asamblea de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente:

(a) Liquidador. El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el “Liquidador”), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración.

(b) Acciones del Liquidador. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador, conjuntamente con el Fiduciario, deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, el listado de los CBFIs en la Bolsa o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México y el retiro del Título que ampare los Certificados en el Indeval o en cualquier otra institución para el depósito de valores.

(c) Pago de Obligaciones. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional.

(d) Proceso de Liquidación. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento:

(i) el Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso que maximice el valor de liquidación del Fideicomiso al Comité Técnico para su aprobación;

(ii) el Comité Técnico instruirá al Fiduciario para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso, y

(iii) el Comité Técnico y el Representante Común en cualquier momento podrán solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.

Modificaciones.

El Contrato de Fideicomiso únicamente podrá ser modificado, previa celebración de un convenio por escrito firmado entre todas las Partes.

No se requerirá autorización de la Asamblea de Tenedores para modificar el Contrato de Fideicomiso, si la finalidad de la modificación correspondiente consiste en (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción de los mismos, (ii) corregir cualquier disposición que resulte incongruente con el resto de los mismos, (iii) armonizar los términos del Fideicomiso con cualquier modificación a la Ley Aplicable o requerimientos de la CNBV o cualquier autoridad competente, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores, y/o (iv) dar cumplimiento a los requisitos, condiciones, disposiciones o directrices de la Ley Aplicable, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores.

3.4.2 Contrato de Administración

(a) De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y las instrucciones del Comité Técnico conforme a la Sesión Inicial, el Fiduciario ha designado al Administrador como administrador del Fideicomiso y de las Inversiones, con las facultades, responsabilidades y obligaciones que le han sido delegadas por el Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Mediante la firma del Contrato de Administración, el Administrador acepta su designación como administrador.

(b) El Fiduciario, en este acto, (i) delega, autoriza y faculta al Administrador para llevar a cabo, en su nombre y representación, todos y cualesquiera actos para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, precisamente en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y (ii) en consecuencia de lo anterior, faculta y autoriza al Administrador para (1) actuar en nombre, por cuenta y en representación del Fiduciario, y (2) instruir al Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones a cargo del Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.

El Administrador cumplirá las obligaciones a su cargo en términos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso en ejercicio de los poderes otorgados por el Fiduciario a favor del Administrador en términos de la Cláusula 4 y demás aplicables del Contrato de Administración.

Lo anterior, en el entendido que, excepto en casos de negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario o sus delegados fiduciarios, el Fiduciario no será responsable por (i) acto u omisión alguna por parte del Administrador en la prestación de los Servicios a que se refiere el Contrato de Administración, (ii) actos u omisiones por parte de los delegados del Fiduciario cuando estos actúen conforme a las instrucciones que se reciban del Administrador, o (iii) acto u omisión por parte del Administrador, incluyendo sin limitar, cualquier incumplimiento por parte del Fiduciario en términos de contratos celebrados por el Administrador en su nombre y representación.

(c) Salvo que se especifique lo contrario en el Contrato de Administración o en el Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las Cláusulas 7.1(d) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, para los efectos del Contrato de Administración, el Fiduciario únicamente actuará conforme a las instrucciones que reciba del Administrador; siempre que dichas instrucciones sean consistentes y se entreguen de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Administración y de la Ley Aplicable (incluyendo, en particular, la LMV y la CUE).

(d) Sujeto a lo establecido en el Fideicomiso, el Administrador tendrá amplias facultades para designar, contratar y, en su caso, remover a los miembros del Equipo de Administración.

Asimismo, el Administrador tendrá la facultad de designar, contratar, subcontratar y/o remover a los demás funcionarios y empleados que requiera para la adecuada prestación de los Servicios a que se refiere el Contrato de Administración. Lo anterior, en el entendido que los honorarios, salarios y demás contraprestaciones pagaderas a los miembros del Equipo de Administración, funcionarios y empleados del Administrador constituyen Gastos del Administrador en términos del Fideicomiso y, como tales, se incluirán dentro del Presupuesto Anual, que el Administrador elaborará para su inclusión en el Plan de Negocios Autorizado del Fideicomiso, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico.

Para claridad, el Equipo de Administración y/o el Prestador de Servicios en términos de cualquier contrato de servicios por virtud del cual se proporcionen los Servicios, podrán ser removidos por la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.3(b)(5) del Contrato de Fideicomiso.

Para evitar ambigüedades y sujeto a que se cumpla lo establecido en el párrafo inmediato anterior, los miembros del Equipo de Administración podrán (i) participar en consejos de administración u órganos de gobierno de cualquier Persona o entidad, pública o privada, y recibir honorarios por estos servicios por su propia cuenta siempre y cuando no existan conflictos de interés y dichos miembros del Equipo de Administración actúen, en todo momento, en términos de los estándares establecidos en la Cláusula 3.3 del Contrato de Administración; (ii) participar en actividades civiles, profesionales, industriales o altruistas de su elección; y (iii) en general, realizar y administrar actividades de inversión.

(e) El Equipo de Administración y/o el prestador de servicios en términos de cualquier contrato de servicios por virtud del cual se proporcionen Servicios de Administración de Propiedades, podrán ser removidos por la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El Equipo de Administración y/o el prestador de servicios en términos de cualquier contrato de servicios por virtud del cual se proporcionen Servicios de Administración de Propiedades, podrán ser removidos por la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Servicios.

Servicios de Administración -- Fideicomiso.

El Administrador tendrá las funciones, facultades, responsabilidades y obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, y prestará a favor del Fideicomiso los servicios

que se describen a continuación y cualesquiera otro previsto en el Contrato de Fideicomiso, (en conjunto, los "Servicios"):

(a) El Administrador (i) tendrá la facultad para dirigir y determinar la administración, el funcionamiento y las políticas del Fideicomiso; (ii) será responsable de la administración del Fideicomiso y de su respectivo patrimonio (incluyendo, las Inversiones); y (iii) será el responsable de la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso, su desarrollo e implementación, así como decidir o, en su caso, someter a la aprobación de la Asamblea o de los Comités, según sea el caso, la realización de cualquier Inversión, desinversión u operación (incluyendo, sin limitación, adquisiciones o enajenaciones, contratación de Deuda y/o constitución de garantías sobre, activos, bienes o derechos que sean propiedad del Fideicomiso y el otorgamiento de préstamos) por parte del Fideicomiso. Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y la Regulación aplicable, el Fiduciario deberá observar y cumplir las instrucciones que reciba del Administrador para realizar Inversiones, desinversiones y demás operaciones, así como respecto de la administración general del Fideicomiso y de las Inversiones.

(b) El Administrador (i) evaluará, estructurará, implementará y, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Regulación, recomendará y someterá a la aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o de los Comités, según sea aplicable, propuestas para realizar Inversiones, desinversiones y operaciones; y (ii) será el encargado de coordinar la implementación y ejecución de dichas Inversiones, desinversiones y operaciones por parte del Fideicomiso.

(c) El Administrador entregará al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral sobre el desempeño de sus funciones en términos del Contrato de Administración, del Contrato de Fideicomiso y de la CUE, así como la demás información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones y en relación con la prestación de los Servicios, dentro de los 20 Días Hábiles a la conclusión de cada trimestre y en el caso del último trimestre del año calendario dentro de los 40 Días Hábiles a la conclusión.

(d) En nombre, por cuenta y en representación del Fideicomiso, el Administrador (i) seleccionará y contratará, a los asesores, consultores, comisionistas, contratistas, sub-contratistas, agentes y demás terceros que deban contratarse de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, en relación con la evaluación e implementación de potenciales Inversiones, desinversiones y demás operaciones, así como con la administración y operación del Fideicomiso, las Inversiones y los Activos Inmobiliarios respecto de los cuales se hubiere realizado un Inversión), y (ii) coordinará, evaluará, supervisará y gestionará a los asesores, consultores, comisionistas, contratistas, sub-contratistas, agentes y demás terceros contratados en términos del numeral (i) de este inciso. El Administrador estará facultado para instruir al Fiduciario para efectos de lo establecido en este inciso (d).

(e) El Administrador instruirá al Fiduciario la realización de Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

(f) El Administrador se encargará de las operaciones diarias del Fideicomiso y, en general, de llevar su administración y operación, incluyendo (i) la recepción y el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso, en el entendido que la operación de las cuentas del fideicomiso la realizará a través del Fiduciario, quien actuará de conformidad con las instrucciones que reciba al efecto por el Administrador o la parte que resulte aplicable según el Contrato de Fideicomiso, y (ii) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse y/o presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Bolsa, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros) o divulgarse al público inversionista conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable.

(g) El Administrador se encargará de (i) la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso, y (ii) en general, de llevar y mantener los libros, registros y cuentas del Fideicomiso, pudiendo auxiliarse de cualquier sistema contable que estime necesario.

(h) El Administrador será el encargado de realizar y/o coordinar cualquier actividad relacionada con la preparación y envío a los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común, la Bolsa de Valores y a terceros (según sea el caso), incluyendo cualesquier notificaciones, registros, estados financieros y otros materiales según se requiera por cualquier órgano regulatorio, la Bolsa de Valores, consejos o Autoridades Gubernamentales que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso y/o Activo Inmobiliario, o bien, según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario o el Representante Común, y para ayudar según se requiera con la preparación de los mismos y, cuando sea necesario o apropiado, organizar las aprobaciones del contenido de los mismos.

(i) El Administrador (i) llevará a cabo la búsqueda y evaluación de candidatos para su designación como Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso en la medida en que sea necesaria una sustitución o la designación de Miembros Independientes adicionales, (ii) de conformidad con lo establecido en el numeral (i) anterior, propondrá a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base en los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes, y (iii) propondrá a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes y al Secretario por el desempeño de sus cargos en cada uno de los Comités del Fideicomiso.

(j) El Administrador deberá de llevar a cabo los cálculos fiscales y la contabilidad del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y la regulación aplicable.

(k) En general, proveerle los servicios adicionales al Fideicomiso que sean razonablemente requeridos de tiempo en tiempo para cumplir con los Fines del Fideicomiso

(l) En la prestación de los Servicios, el Administrador deberá observar los Lineamientos de Inversión, los Lineamientos de Apalancamiento, así como los procesos de aprobación de Inversiones, desinversiones y operaciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Servicios de Administración de Propiedades.

(a) Servicios de Administración de Propiedades.

En nombre, por cuenta y para beneficio del Fideicomiso, el Administrador evaluará, seleccionará y contratará a cualquier Persona en relación con la prestación de los Servicios de Administración de Propiedades.

Para efectos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, los servicios de administración de propiedades (los "Servicios de Administración de Propiedades") consistirán en cualquier servicio derivado de, o que se relacione con, la administración, comercialización, arquitectura, gestión, desarrollo y operación de los Activos Inmobiliarios en los que se hubiere realizado, o se realice en el futuro, una Inversión y que incluirán, sin limitación, servicios de, o relacionados con, la comercialización, operación, diseño, arquitectura, ingenierías, administración de arrendamientos, ventas y corretaje, servicios de contabilidad, mantenimiento, seguridad, aseo, gestión, cumplimiento regulatorio (incluyendo ambiental y todo tipo de permisos y licencias) y relación con Autoridades Gubernamentales, construcción, arquitectura, obra y/o conceptos y servicios similares, equivalentes o análogos a los anteriores que deban prestarse en, o respecto de, cualquier Activo Inmobiliario en los que se hubiere realizado, o se realice en el futuro, una Inversión.

(b) Servicios de Administración de Propiedades – Personas Relacionadas.

En nombre, por cuenta y para beneficio del Fideicomiso, el Administrador podrá contratar a cualquier Persona Relacionada respecto del Fideicomitente para la prestación de Servicios de Administración de Propiedades, obteniendo, en todo caso, las autorizaciones que sean necesarias en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que en ningún momento se entenderá que el Fideicomiso o el Fiduciario tienen alguna relación laboral con las Personas contratadas para los efectos anteriores, por lo tanto, el Fiduciario no será considerado como patrón o indirecto o patrón sustituto de los empleados del Administrador o sus Afiliadas en relación con cualesquier asuntos relacionados con el Contrato de Administración, por lo que no tendrá responsabilidad laboral alguna con motivo del Contrato de Administración, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador.

(c) Pagos.

Las Partes aceptan, reconocen y convienen que (i) la forma y cálculos para determinar los montos que deban pagarse por la prestación de Servicios de Administración de Propiedades, la periodicidad en que deban realizarse los pagos y demás términos y condiciones relacionados con la prestación de Servicios de Administración de Propiedades, serán a aquellos que se establezcan en cada uno de los contratos o convenios modificatorios correspondientes que se celebren con el o los Prestadores de Servicios de que se trate, y (ii) todos los pagos que deban realizarse a los prestadores de Servicios de Administración de Propiedades se llevarán a cabo sobre una base *pro rata* conforme a la participación del Fideicomiso en el Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión.

Contraprestación.

Las Partes aceptan, reconocen y convienen que (i) en concepto de contraprestación por la prestación de los Servicios, el Fiduciario pagará (o reembolsará) al Administrador los Gastos del Administrador, y (ii) el monto de los Gastos del Administrador que deba pagarse (o reembolsarse) al Administrador por la prestación de los Servicios, será el que se incluya dentro del Presupuesto Anual, que el Administrador elaborará, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Salvo que se acuerde algo distinto por escrito entre el Fiduciario y el Administrador, los pagos o reembolsos de los Gastos del Administrador se llevarán cabo de manera mensual.

Estándares.

En la prestación de los Servicios, el Administrador, en todo momento, deberá desempeñar sus funciones y deberes de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores, para lo cual, deberá cumplir en todo momento con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

Asesores.

Como parte y para efectos de la prestación de los Servicios y, en su caso, de los Servicios de Administración de Propiedades, el Administrador podrá (i) contratar, en nombre, por cuenta y para beneficio del Fideicomiso, e (ii) instruir al Fiduciario para que contrate, los servicios de asesores independientes, incluyendo abogados, asesores fiscales, contadores, auditores, instituciones e intermediarios financieros, acreditantes, bancos de inversión, valuadores, agentes, comisionistas, peritos y otros prestadores de servicios, proveedores y contratistas en relación con la administración del Fideicomiso, las Inversiones y potenciales Inversiones, así como de los Activos Inmobiliarios respecto de los cuales se hubiere realizado

una Inversión.

Gastos del Administrador.

Las Partes aceptan, reconocen y convienen que el Fiduciario estará obligado a depositar las cantidades que el Administrador le instruya por escrito para cubrir los Gastos del Administrador o, en su caso, reembolsarle al Administrador los Gastos del Administrador en los que haya incurrido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en cualquier caso, siempre que dichas cantidades no excedan de las incluidas en el Presupuesto Anual, en el entendido que estas instrucciones deberán ir acompañadas de los comprobantes de pago y/o facturas correspondientes que reflejen las cantidades a pagar. Los pagos o reembolsos de los Gastos del Administrador se llevarán cabo de manera mensual, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario. Para tales efectos, el Administrador deberá enviar al Fiduciario una notificación con, al menos, 1 (un) Día Hábil de anticipación a la fecha de depósito, señalando el monto requerido, el destino del monto requerido, y las especificaciones de la cuenta bancaria en la que deba depositarse la cantidad solicitada.

Cuando por cualquier razón el Administrador sea quien cubra cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fiduciario, con cargo a la Cuenta Principal, deberá reembolsar al Administrador los Gastos del Fideicomiso que el Administrador hubiere pagado y que deban ser cubiertos por el Fideicomiso conforme a las instrucciones que por escrito el Administrador le entregue al Fiduciario, de acuerdo a lo establecido en la presente Sección y de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

Para efectos de claridad, (i) conforme al Contrato de Fideicomiso, los "Gastos del Administrador" significan los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo (incluyendo, sin limitación, aquellos relacionados con la compensación de los consejeros, directivos relevantes, funcionarios y empleados del Administrador, la renta de sus oficinas corporativas, servicios (luz, internet, teléfono, etc.) y otros gastos en los que incurra en la operación y mantenimiento de sus oficinas y la administración de sus asuntos corporativos), (ii) salvo por los Servicios que deban prestar los miembros del Equipo de Administración conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso, los bienes y/o servicios que den lugar al pago de Gastos del Administrador podrán ser contratados y/o subcontratados por el Administrador con terceros.

Prohibiciones del Administrador.

El Administrador deberá abstenerse de:

(a) Realizar operaciones, tomar decisiones o celebrar compromisos por escrito para realizar Inversiones, sin contar con la aprobación expresa del Comité Técnico, cualesquiera otro Comité o de la Asamblea de Tenedores en caso que, conforme a la Regulación o al Fideicomiso, dichas aprobaciones sean requeridas.

(b) Realizar Operaciones con Personas Relacionadas o que impliquen un conflicto de interés, excepto cuando (i) se trate de bienes y/o servicios que den lugar al pago de Gastos del Administrador (distintos a los Servicios que deban prestar los miembros del Equipo de Administración conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso) y que el Administrador contrate o subcontrate con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, o (ii) se obtengan de manera previa las aprobaciones que sean requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso o de cualquier otra manera se encuentren autorizadas.

(c) Ceder, transmitir o gravar sus derechos u obligaciones derivados del Contrato de Administración. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene para subcontratar sus Servicios con terceras personas, en el entendido de que, (1) se requerirá previa autorización de la Asamblea de

Tenedores, y (2) dicha subcontratación no liberará al Administrador de sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso, y este seguirá siendo responsable con dichas terceras personas por cualquier responsabilidad que surja como resultado de los actos que lleven a cabo en virtud de la subcontratación.

Incentivo por Desempeño.

Con el propósito de incentivar y fomentar una buena administración y el buen desempeño de los Activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador gozará de un esquema de compensación que estará ligado al nivel de Distribuciones y solamente en la medida en que se hubiere alcanzado, por lo menos, el Rendimiento Objetivo, en los términos mencionados en la presente sección (el "Incentivo por Desempeño").

El Fiduciario pagará al Administrador el Incentivo por Desempeño, conforme y sujeto a lo siguiente:

(i) A más tardar el 15 de abril de cada año calendario, el Comité Técnico (1) revisará el cálculo del Rendimiento por Dividendo realizado por el Administrador para determinar si efectivamente se alcanzó o no el Rendimiento Objetivo, (2) determinará si, en consecuencia de lo señalado en el numeral (1), se detona o no la obligación de pagar el Incentivo por Desempeño, y (3) en caso de que, para el ejercicio que se esté calculando, efectivamente se detone la obligación de pagar el Incentivo por Desempeño, entonces, revisará el cálculo del monto que el Fideicomiso estará obligado a pagar con recursos en efectivo al Administrador, así como el número de CBFIs a ser entregados, ambos, en concepto de Incentivo por Desempeño, conforme a los cálculos recibidos del Administrador.

Inmediatamente después a que el Comité Técnico haya realizado los cálculos del Incentivo por Desempeño conforme al párrafo inmediato anterior, el Comité Técnico (a) confirmará por escrito al Administrador que para el ejercicio de que se trate, no se detonó la obligación de pagar el Incentivo por Desempeño, en su caso, o (b) enviará al Administrador los cálculos del Incentivo de Desempeño para revisión, confirmación y pago.

(ii) A más tardar el 30 de abril de cada año calendario (cada una, una "Fecha de Cálculo del IDR"), el Comité Técnico deberá (i) revisar el cálculo realizado conforme al numeral (i) anterior, y, salvo que exista un error manifiesto y/o una inconsistencia en el cálculo que el Comité Técnico identifique una vez realizada su revisión, el Comité Técnico, confirmará que para el ejercicio de que se trate (a) no existe la obligación de pago por Incentivo por Desempeño, o (b) se han cumplido con las métricas establecidas en la presente sección y por consiguiente se actualiza la obligación de realizar el pago del Incentivo por Desempeño al Administrador.

(iii) Del monto total del Incentivo por Desempeño, el Fideicomiso pagará el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) con CBFIs en Tesorería, al precio que resulte menor de entre (1) el precio promedio de cotización de los CBFIs durante los 12 (doce) meses calendario previos a la fecha de la determinación por parte del Comité Técnico, o (2) el precio de cotización en la fecha en que el Comité Técnico adopte la determinación, y 50% (cincuenta por ciento) se pagará con efectivo mediante transferencia a la cuenta que el Administrador instruya al Fiduciario con copia al Representante Común, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Para la determinación del número de CBFIs a entregar al Administrador en concepto de pago del Incentivo por Desempeño, el Comité Técnico considerará el monto en efectivo que el Administrador requerirá para cumplir con la obligación de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la recepción de CBFIs, para lo cual, el Comité Técnico determinará dicho monto

y lo restará del monto total de la porción del Incentivo por Desempeño pagadero en CBFIs, debiendo instruir al Fiduciario, por un lado, la entrega del número de CBFIs que resulte de la resta referida y, por otro, el monto de efectivo necesario para que el Administrador cumpla con su obligación de pago del impuesto sobre la renta por la recepción de Certificados.

La determinación del pago del Incentivo por Desempeño es sobre una base neta, libre de IVA, por lo que, al monto del Incentivo por Desempeño (pagadero tanto en CBFIs de Tesorería como en efectivo) deberá adicionarse el monto correspondiente al IVA aplicable y deberá instruirse al Fiduciario para que entregue en efectivo el monto de IVA trasladado por el Administrador con respecto al pago correspondiente del Incentivo por Desempeño.

Los CBFIs que se entreguen al Administrador en concepto de Incentivo por Desempeño no podrán ser enajenados, transferidos o de cualquier otra manera dispuestos por el Administrador durante los 180 (ciento ochenta) días naturales siguientes a la fecha en que sean entregados por el Fiduciario. Esta restricción no será aplicable a (1) las adquisiciones o transmisiones de CBFIs que se realicen por vía sucesoria, ya sea herencia o legado o donación a título gratuito, del cónyuge, la concubina o el concubinario, así como entre y por las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil, hasta el cuarto grado de la persona física titular de los CBFIs entregados en concepto de Incentivo por Desempeño, o (2) la transmisión de CBFIs que realice el Administrador a cualquier persona moral, fideicomiso o vehículo o entidad equivalente, u otra forma de asociación económica o mercantil, que tenga o no personalidad jurídica, que sea una Afiliada de dichos titulares al momento de realizar la transmisión. El Administrador deberá asegurarse que los miembros del Equipo de Administración y demás directivos, funcionarios y empleados del Administrador que reciban Certificados en concepto de pago del Incentivo por Desempeño reconozcan y asuman por escrito la restricción de enajenación prevista en este párrafo.

En caso de que el número de Certificados en Tesorería al momento en que el Comité Técnico determine que el Rendimiento por Dividendo efectivamente alcanzó el Rendimiento Objetivo, no fueren suficientes para pagar la porción del Incentivo por Desempeño que deba pagarse con CBFIs, entonces, (a) a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de determinación por parte del Comité Técnico, el Secretario estará obligado a convocar a una Asamblea de Tenedores a la que los Tenedores estarán obligados a asistir y a votar a favor de la realización de una Emisión Adicional para autorizar que el Fiduciario pueda cumplir con la obligación de pago del Incentivo por Desempeño, y (b) una vez aprobada la Emisión Adicional por parte de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario y el Representante Común estarán obligados a llevar a cabo los actos que fueren necesarios para actualizar la inscripción de los Certificados en el RNV, emitir los CBFIs Adicionales, depositarlos en Indeval y listarlos en la Bolsa tan pronto como sea posible. Si la convocatoria no es publicada dentro del plazo establecido en este párrafo o si la Asamblea de Tenedores no aprueba la realización de la Emisión Adicional, entonces, el Fiduciario estará obligado a realizar el pago del Incentivo por Desempeño del ejercicio de que se trate únicamente en efectivo y para esos efectos el Administrador instruirá al Fiduciario a efectuar el pago en efectivo de la porción del Incentivo por Desempeño que deba pagarse con CBFIs. Dicho pago se realizará mediante transferencia a la cuenta que el Administrador indique al Fiduciario, con copia al Representante Común, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

(iv) Salvo lo establecido en el último párrafo del inciso (iii) anterior, el Fiduciario estará obligado a pagar el Incentivo por Desempeño a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cálculo del IDR que efectivamente lo arroje, siempre que haya recibido la instrucción y/o aprobación en términos del Fideicomiso y del Contrato con la anticipación requerida y los documentos que en su caso solicite.

l

(v) Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario, y para efectos de claridad, los pagos que correspondan por concepto del Incentivo por Desempeño únicamente serán realizados previa entrega por parte del Administrador de el o los CFDIs correspondientes a dichos pagos, los cuales deberán reunir todos los requisitos que establezcan las disposiciones fiscales aplicables, incluyendo el desglosar el IVA aplicable.

Para los efectos anteriores:

1) Incentivo por Desempeño: significa un monto equivalente al 11.11% (once punto once por ciento) del total de las Distribuciones pagadas por el Fideicomiso durante el año calendario inmediato anterior a la Fecha de Cálculo del IDR de que se trate, siempre que el Rendimiento por Dividendo sea mayor al Rendimiento Objetivo. Para efectos de este cálculo, se excluirán las Distribuciones que tengan la naturaleza de retorno de capital.

2) Rendimiento Objetivo: significa una tasa anual equivalente al mayor de los siguientes valores: (i) el promedio aritmético simple de la variación anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) correspondiente a los tres ejercicios calendario inmediatos anteriores e incluyendo el ejercicio respecto del cual se realice la Fecha de Cálculo del IDR; o (ii) la variación anual del INPC correspondiente al ejercicio de que se trate, incrementada en 50 (cincuenta) puntos base.

3) Rendimiento por Dividendo (*Dividend Yield*): significa el resultado de dividir (i) el monto total de Distribuciones por Certificado pagadas por el Fideicomiso durante el año calendario inmediato anterior a la Fecha de Cálculo del IDR de que se trate excluyendo cualquier distribución que tenga la naturaleza de retorno de capital, entre (ii) Valor de Referencia por Certificado previo a la Fecha de Cálculo del IDR de que se trate. Para estos efectos, únicamente se considerarán las Distribuciones correspondientes a un ejercicio determinado que hayan sido pagadas durante dicho ejercicio o, a más tardar, dentro del plazo máximo previsto en el artículo 187, fracción VI de la Ley del Impuesto sobre la Renta (o aquel que lo sustituya o modifique).

4) Valor de Referencia por Certificado: será el resultado de dividir (i) el monto total del capital efectivamente aportado al Fideicomiso por los inversionistas, ya sea en efectivo o en especie, con motivo del ofrecimiento público inicial (IPO), ofertas subsecuentes (follow-ons) o cualquier otra aportación de capital aprobada conforme a los documentos del Fideicomiso, ajustado por la variación acumulada del INPC desde la fecha de cada aportación y hasta el cierre del ejercicio inmediato anterior a la Fecha de Cálculo correspondiente; entre (ii) el número total de Certificados emitidos y entregados a los inversionistas como contraprestación de dichas aportaciones.

(vi) En caso que durante el año calendario de que se trate, el Rendimiento por Dividendo no sea igual o mayor al Rendimiento Objetivo, no se pagará el Incentivo por Desempeño.

(vii) El Consejo de Administración del Administrador tendrá la facultad para determinar la manera en que el monto del Incentivo por Desempeño será distribuido entre los miembros del Equipo de Administración y los demás directivos, funcionarios y empleados del Administrador. Del monto total del Incentivo por Desempeño que el Fideicomiso deba pagar en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, el equivalente a, por lo menos, el 30% (treinta por ciento) de dicho monto, deberá ser distribuido entre los miembros del Equipo de Administración y los demás directivos, funcionarios y empleados del Administrador, en el entendido que será responsabilidad exclusiva del Administrador distribuirlo según corresponda.

(viii) El pago del Incentivo por Desempeño será independiente de, y se llevará a cabo en adición a, los Gastos del Administrador y, en su caso, a cualquier otro pago o monto que deba pagarse o reembolsarse al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración.

Poderes.

Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso, consistentes, entre otros, para la prestación de los servicios bajo el Contrato de Administración, para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador bajo los Documentos de la Operación y la consecución de las actividades necesarias para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso. Lo anterior, sin que se comprenda la facultad para contratar o subcontratar empleados a nombre del Fiduciario o del Fideicomiso; en el entendido que, en ningún caso un Apoderado deberá ser considerado como un empleado, funcionario o delegado del Fiduciario y el Fiduciario no será responsable por cualquiera de los actos ejecutados por dichos Apoderados.

(a) Conforme a lo establecido en la Cláusula 2 del Contrato de Administración, y a efectos de cumplir los Fines del Fideicomiso, el Administrador llevará a cabo los actos y celebrará y cumplirá cualquier documento, convenio o compromiso que considere necesario, conveniente o recomendable, o bien, que sea accesorio o incidental a la realización y cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, a su entera discreción, de conformidad con, y sujeto a, los demás términos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, y de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario otorgará en favor del Administrador, y de aquellas Personas que, de tiempo en tiempo, le instruya por escrito el Administrador bajo su responsabilidad (cada una, un "Apoderado"), ante notario público en México a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del Contrato de Administración, los siguientes poderes:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley en los términos del primer párrafo del artículo 2,554 del Código Civil Federal, y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los estados de México. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades (1) para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal, federal o extranjero y especialmente: (A) tribunales del fuero civil, (B) tribunales del fuero penal, la Fiscalía General de la República, la Procuraduría General de Justicia o Autoridades Gubernamentales con funciones análogas en cualquiera de los estados de México (incluyendo la Ciudad de México); y (C) el Tribunal Federal de Justicia Administrativa, la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus unidades administrativas, órganos desconcentrados o entidades paraestatales, las Secretarías de Hacienda o de Finanzas estatales y municipales, las Tesorerías estatales y municipales y cualquier otro órgano administrativo local en materia fiscal; (2) para entablar o iniciar toda clase de demandas, reconveniones y solicitudes, contestar las que en contra del Fiduciario se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público en procedimientos criminales, siguiendo los respectivos juicios y procedimientos por todos sus trámites e instancias hasta su total terminación; (3) para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fiduciario; (4) para solicitar el amparo de la justicia federal; (5) para desistirse, aún en el juicio de amparo; (6) para celebrar convenios y presentar renunciaciones; (7) para otorgar perdón; (8) para transigir; (9) para comprometer en árbitros; (10) para articular y absolver posiciones y responder a solicitudes de documentos; (11) para recusar, (12) para recibir pagos; y (13) para promover y desahogar quejas, reclamaciones y cualquier otro acto o procedimiento ante la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, incluyendo la facultad de suscribir

acuerdos conclusivos en términos del artículo 69-C del Código Fiscal de la Federación o cualquier otro convenio ante las autoridades en materia fiscal, aduanera/comercio exterior y/o seguridad social.

(ii) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del segundo párrafo del artículo 2,554 del Código Civil Federal, y sus artículos correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de los Códigos Civiles de cada uno de los estados de México, incluyendo sin limitación, aquellas facultades para realizar toda clase de gestiones y presentar todo tipo de documentos, de cualquier naturaleza, ante cualquier Autoridad Gubernamental (federal, estatal o municipal) o de cualquier otra índole, incluyendo sin limitación la CNBV, la Bolsa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria y la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente.

(iii) Poder especial revocable para actos de administración con facultades generales, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 2,554 del Código Civil Federal, y de sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de todas y cada una de las demás entidades federativas de México, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar ante las autoridades fiscales, aduaneras/comercio exterior y de seguridad social federales, estatales o municipales (entre otras: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, el Tribunal Federal de Justicia Administrativa, el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores y cualquier otra autoridad gubernamental local o federal), todo tipo de: (1) promociones, trámites, gestiones, consultas, solicitudes de devolución y declaraciones relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, la presentación de avisos ante dicho Registro y la tramitación, obtención y uso de la Firma Electrónica Avanzada, la firma o cualesquier otra firma, certificado o clave digital ante el Servicio de Administración Tributaria o la Secretaría de Hacienda y Crédito Público); y (2) avisos de alta de trabajadores ante el Registro Federal de Contribuyentes, firmar y recibir avisos y notificaciones, enviar dictamen para efectos fiscales, expedir constancias y documentos sobre la situación fiscal del Fiduciario, entregar pagos, tales como recargos, multas, reclamar la devolución, condonación, compensación o acreditamiento del pago indebido de impuestos o saldos a favor del Fiduciario, derechos y cualquier otro tipo de contribuciones, recibir notificaciones, ofrecer y rendir pruebas, así como presentar promociones y recibir la reposición de la cédula de identificación fiscal o cuantos documentos sean necesarios, obtener la firma digital ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, afiliar a los trabajadores del Fiduciario, ante dichos Institutos, atender y desahogar las visitas y requerimientos de autoridades laborales o de seguridad social, ya sean locales o federales, así como atender auditorías y requerimientos de las autoridades fiscales, laborales o de seguridad social. De igual manera, el apoderado podrá solicitar su inscripción como representantes legales ante esos organismos, así como ante toda clase de personas físicas o morales, dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, ante la Administración Pública del Gobierno de la Ciudad de México, de los Gobiernos de todos los estados de México y sus dependencias o entidades centralizadas o paraestatales, y solicitar, tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones ante cualquier autoridad, organismo, dependencia o entidad de cualquier índole, ya sean municipales, locales o federales. El Apoderado queda expresamente autorizado para firmar toda clase de documentos y escritos relacionados con estos asuntos, incluyendo la facultad de suscribir acuerdos conclusivos en términos del artículo 69-C del Código Fiscal de la Federación o cualquier otro convenio ante las autoridades en materia fiscal, aduanera/comercio exterior y/o seguridad social.

(iv) Poder especial revocable para actos de administración con facultades generales, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 2,554 del Código Civil Federal, y de sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de todas y cada una de las demás entidades federativas de México,

limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar ante las autoridades fiscales, estatales o municipales (entre otras: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, el Tribunal Federal de Justicia Administrativa y cualquier otra autoridad gubernamental local o federal), todo tipo de: promociones, trámites, gestiones, consultas, solicitudes de devolución y declaraciones relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, la presentación de avisos ante dicho Registro y la tramitación, obtención y uso de la Firma Electrónica Avanzada, la firma o cualesquier otra firma, certificado o clave digital ante el Servicio de Administración Tributaria o la Secretaría de Hacienda y Crédito Público).

(v) Las siguientes facultades en materia laboral: (1) la representación legal del Fiduciario, conforme y para los efectos de los artículos 11, 46, 47, 132 fracciones XV, XVI y XVII, 134 fracción III, 689, 692 fracciones I, II y III, 786, 787, 873, 874, 875, 876, 878, 880, 883, 884, 895 y siguientes, 906 y siguientes y 926 y siguientes de la Ley Federal del Trabajo, (2) la representación patronal del Fiduciario, en los términos del artículo 11 de la Ley Federal del Trabajo, para efectos de cualquier conflicto que llegare a instaurarse en contra del Fiduciario, (3) poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración para efectos laborales, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, las facultades señaladas en el artículo 2587 del Código Civil Federal, y sus artículos correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de los Códigos Civiles de cada uno de los estados de México y en los artículos 11 y 689 al 693 de la Ley Federal del Trabajo, y (4) el poder que se otorga, la representación legal que se delega y la representación patronal que se confiere mediante el presente instrumento, las ejercerá el Apoderado con las siguientes facultades que se enumeran en forma enunciativa y no limitativa: actuar ante o frente al o los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos o de trabajo y para todos los efectos de conflictos individuales o colectivos; en general para todos los asuntos obrero-patronales, especialmente ante la Secretaría de Trabajo y Previsión Social, sus Delegaciones, Direcciones, Funcionarios y Comisiones en todo lo relativo a aspectos de Capacitación y Adiestramiento, Seguridad e Higiene y ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores e Instituto del Fondo Nacional de Consumo para los Trabajadores; para ejercitarse ante cualesquiera de las autoridades del trabajo a que se refiere la Ley Federal del Trabajo; podrán, asimismo, comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales o ante las Juntas Accidentales o Permanentes; en consecuencia, llevarán la representación patronal del Fiduciario, para efectos de los artículos 11, 46, 47, 134 fracción III y 692 y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo y también la representación legal del Fiduciario para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicio o fuera de ellos; podrán, en consecuencia, también comparecer al desahogo de la prueba confesional, en los términos de los artículos 787 y 788 de la Ley Federal del Trabajo, con facultades amplísimas para articular y absolver posiciones, desahogar la prueba confesional en todas sus partes; podrán señalar domicilio para recibir notificaciones, en los términos del artículo 866 de la Ley Federal del Trabajo; podrán comparecer con toda la representación legal, bastante y suficiente a la audiencia de conciliación, demanda, excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas a que se refiere el artículo 873 de la Ley Federal del Trabajo, en todas sus tres fases, de conciliación, de demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos de los artículos 875, 876 fracciones I y IV, 877, 878, 879 y 880 de la Ley Federal del Trabajo; también podrán acudir a la audiencia de desahogo de pruebas, en los términos de los artículos 873 y 874 de la Ley Federal del Trabajo; asimismo, se confieren igualmente facultades para proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, para tomar toda clase de decisiones, para negociar y suscribir convenios laborales y facultad expresa para conciliar; al mismo tiempo, podrá actuar como representante del Fiduciario en calidad de administradores laborales respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquiera autoridades de carácter laboral y ejercitar toda clase de acciones,

excepciones, defensas y reconvenções y comprometerse en árbitros para tales efectos. El Apoderado gozará de todas las facultades de un mandatario general para pleitos y cobranzas y actos de administración, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, las facultades señaladas en el artículo 2587 del Código Civil Federal, y sus artículos correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de los Códigos Civiles de cada uno de los estados de México en donde se ejercite el mandato, pudiendo también intentar cualquier recurso o incidente que sea procedente, así como para intentar el juicio de amparo directo o indirecto, e incluso desistirse de éstos.

(b) Los poderes que se otorguen conforme a la Cláusula 4(a) del Contrato de Administración estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Fideicomiso y de su respectivo patrimonio, de conformidad con, y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso un Apoderado deberá ser considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario.

(c) El Administrador y/o los Apoderados no tendrán facultades para delegar o sustituir poderes generales y especiales, sin contar con la autorización expresa y por escrito del Fiduciario.

(d) El Fiduciario bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para abrir o cancelar cuentas bancarias al Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio o suscripción de títulos de crédito en términos del artículo noveno de la LGTOC, mismos que deberán ser ejercidos en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios. De igual forma, el Fiduciario no delegará a los Apoderados a los cuales les instruya designar con tal carácter, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, los Apoderados deberán rendir cuentas trimestralmente al Fiduciario y al Administrador. Asimismo, deberán notificar por escrito sobre la realización de cualquier acto en ejercicio de sus facultades.

(e) Los poderes que otorgará el Fiduciario deberán cumplir con lo siguiente:

(i) Los antecedentes de la escritura correspondiente deberán hacer referencia expresa a la carta de instrucciones que le entregue el Administrador al Fiduciario para efectos de otorgar el o los poderes de que se trate;

(ii) Se señalará expresamente que el Apoderado comparecerá en todos aquellos actos jurídicos en los que intervenga, exclusivamente en su carácter de apoderado del Administrador y/o del Fideicomiso, según corresponda.

(iii) El Apoderado estará obligado a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue.

(f) El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Cláusula 4 del Contrato de Administración no liberará al Fiduciario de cualquiera de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

(g) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los Apoderados, establecidas en esta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa, los poderes otorgados.

Remoción y Sustitución del Administrador.

(a) Remoción con Causa. El Administrador podrá ser removido por la Asamblea de Tenedores con el

voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento con derecho a voto, ya sea en primera o ulterior convocatoria, dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a que se determine por sentencia definitiva e inapelable de un tribunal de jurisdicción competente que se haya actualizado alguno de los siguientes supuestos:

- (i) un incumplimiento a sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración por parte del Administrador;
- (ii) la existencia de fraude respecto de los actos celebrados por el Administrador; o
- (iii) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores por parte del Administrador.

(b) Remoción y Sustitución sin Causa. El Administrador podrá ser removido por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento con derecho a voto, ya sea en primera o ulterior convocatoria.

(c) Efectos de la Remoción del Administrador. En la fecha en la que surta efectos la remoción en términos de lo establecido en los incisos (a) y (b) anteriores (la "Fecha Efectiva de Remoción"):

1. El Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y, por ende, dejará de tener derecho a recibir los Gastos del Administrador o el reembolso de los mismos y dejará de estar obligado a prestar los Servicios, a partir de esa fecha en adelante;

2. En caso que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas deje de ser el administrador del Fideicomiso o se lleve a cabo la remoción de la totalidad del Equipo de Administración de conformidad con los términos establecidos en los Documentos de la Operación, el Fiduciario y cualquier administrador sustituto, se obligan u obligarán (ya sea mediante su suscripción del Contrato de Administración, cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que suscriban con el Fiduciario), de manera expedita a:

- (a) preparar y celebrar un convenio modificadorio al Contrato de Administración en el que se cambie el nombre del Fideicomiso a fin de que no incluya la palabra "Park Life" o cualquier variación de esta y se reconozca la terminación del uso de dicho nombre, salvo por las referencias que se hagan, en su caso, a la denominación del Fideicomitente, como parte del Contrato de Administración o del Contrato de Fideicomiso;
- (b) dejar de emplear el nombre "Park Life" o cualquier variación de esta o cualquier otra marca asociada de cualquier forma, en relación con el negocio del Fideicomiso; y
- (c) en su caso, dejar de utilizar o dar por terminado los contratos de licencia, según corresponda, de cualquier derecho de propiedad intelectual propiedad del Fideicomitente o cualquiera de sus Afiliadas.

El Fiduciario y el administrador sustituto llevarán a cabo los actos previstos en este inciso dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador haya entregado una notificación para dichos efectos, en el entendido en el caso que el Fiduciario determine de manera razonable que dicho plazo es insuficiente, el Fiduciario deberá notificar lo anterior al Administrador, y solicitarle un plazo de prórroga justificando claramente las razones para la misma y el tiempo adicional que se solicita, el cual en ningún caso podrá exceder de 60 (sesenta) Días Hábiles. Las disposiciones previstas en este inciso podrán ejercerse por el Fideicomitente o sus Afiliadas, no obstante que el Administrador haya dejado de ser el

administrador del Fideicomiso. Los gastos en que incurra el Fideicomiso en cumplimiento a lo establecido en el presente inciso, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

3. El Administrador removido tendrá derecho a recibir o ser reembolsado, según corresponda, de todos los Gastos del Administrador ya erogados y no pagados o reembolsados, según corresponda, hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

4. El Administrador removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Parte Indemnizada y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración, pero únicamente con respecto a Pérdidas (y) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción, o (z) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción o de cualquier otra manera derivadas de los Servicios del Administrador sustituido como administrador del Fideicomiso; y

5. Para efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador" de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador del Fideicomiso sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos con anterioridad a que la remoción del Administrador sustituido surta efectos, y el Administrador sustituto continuará con las inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Asuntos Laborales.

El Fiduciario no tendrá, bajo ninguna circunstancia, relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas por el Administrador, para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y, por lo tanto, el Fiduciario no será considerado como patrón directo o indirecto o patrón sustituto de los empleados del Administrador o sus Afiliadas en relación con cualesquier asuntos relacionados con el Contrato de Administración. En caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier reclamación laboral, procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario y viceversa.

En la prestación de los Servicios por parte del Administrador no existirá puesta a disposición por parte de los empleados del Administrador, por lo que no podrán ser catalogados como subcontratación de personal ni como servicios especializados de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Ley Federal del Trabajo y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

El Administrador determinará exclusivamente y en todo momento las actividades, generales y específicas, que serán desempeñadas por su personal (incluyendo cualesquiera empleados, directores, representantes y/o contratistas) y será el único responsable de la dirección y supervisión de dicho personal en el desempeño de los Servicios. El personal del Administrador actuará sujeto a las instrucciones y al control general del Administrador, por lo que el Fiduciario no podrá dar instrucciones al personal del Administrador.

Asimismo, el Administrador seleccionará al personal más apropiado para desempeñar las actividades necesarias para la prestación de los Servicios, el cual podrá ser sustituido enteramente a juicio del Administrador. El personal designado para prestar los Servicios podría, a su vez, desempeñar tareas relacionadas con la prestación de servicios para otros clientes del Administrador. El Administrador deberá

proporcionar a dicho personal las herramientas de trabajo necesarias para desempeñar sus funciones.

El Administrador definirá en los lugares y horarios en los que su personal desempeñará las actividades necesarias para la prestación de los Servicios. Asimismo, corresponderá exclusivamente al Administrador establecer el sistema de compensación e incentivos del personal que considere apropiado, así como las métricas para evaluar el desempeño de su personal, sin la intervención del Fiduciario.

En virtud de lo anterior, las Partes reconocen expresamente que (i) para la prestación de los Servicios, el Administrador no proporcionará ni pondrá su personal a disposición del Fiduciario ni del Fideicomiso; y (ii) el Administrador se deberá considerar como la única parte que se beneficia de los servicios prestados por su personal, por lo que la relación entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Fideicomiso no deberá considerarse como subcontratación de personal conforme a la Ley Federal del Trabajo y las demás disposiciones.

Los términos y condiciones de la contratación de cada uno de los miembros del Equipo de Administración y demás empleados y funcionarios del Administrador serán fijados por el Administrador y acordados con cada una de dichas Personas.

Vigencia.

La vigencia de Contrato de Administración concluirá en la fecha de terminación del Fideicomiso.

Indemnización.

Ni el Fideicomitente, el Administrador, sus afiliadas actuales o anteriores, o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, fideicomisarios, directivos, adscritos, empleados, directores, agentes y asesores, actuales o anteriores, ya sea de manera directa o indirecta (que incluye, para efectos de claridad, a las personas que formen parte del Equipo de Administración de tiempo en tiempo, cada uno una "Parte Indemnizada"), será responsable de cualquier pérdida, demanda, daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las "Perdidas") en relación con cualquier decisión o acciones llevadas a cabo (o no llevadas a cabo) por el Fideicomiso de conformidad con o en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y con cualquier otro documento relacionado con los mismos, independientemente de que el Fiduciario haya tomado en consideración cualquier recomendación por parte del Administrador y que haya incurrido en una pérdida, haya tomado cualquier decisión o haya llevado a cabo o no la acción recomendada. Sin limitar lo anterior, ninguna Parte Indemnizada será responsable ante el Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de los CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios, o por cualquier otra Pérdida que provenga de cualquier acción u omisión, realizada u omitida por el Fiduciario o por cualquier otra Persona, en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho daño monetario o Pérdidas deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Ninguna Parte Indemnizada será responsable por cualquier Pérdida derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento, negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador, directivo u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto que el Administrador haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho servicio prestado, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

El Fiduciario deberá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, indemnizar, defender y mantener a las Partes Indemnizadas a salvo de, fuera de todos y cualesquier daños monetarios y Pérdidas que deriven de o relacionado con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquier documento

relacionado con los mismos; en el entendido, que dicha Parte Indemnizada no tendrá el derecho de ser indemnizada, y tendrá la obligación de reembolsar al Fideicomiso los gastos erogados por éste en el proceso, en la medida en que dicho daño monetario o Pérdida derive de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Las disposiciones de indemnización previstas en el Contrato de Administración continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana.

El Administrador podrá, en nombre y en representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas causados por cualquier Parte Indemnizada al Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismo; excepto, que dicho seguro o fianza no cubra la indemnización por Pérdidas derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

3.4.3 Contratos de Aportación

Zetina

Contrato de Aportación de fecha 06 de febrero de 2026, suscrito por y entre Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., en su carácter de aportante y depositario, y el Fideicomiso, por virtud del cual, Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V. aporta, transmite y entrega el inmueble Zetina ubicado en Calle Carlos B. Zetina, número 26, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, al Patrimonio del Fideicomiso, mismo que se hizo constar mediante Escritura Público No. 171,582, de fecha 06 de febrero de 2026, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O' Farrill, titular de la Notaría Pública 132 de la Ciudad de México.

Como contraprestación por la aportación del Inmueble Zetina, Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V. recibirá del Fideicomiso el número de CBFIs acordados, mismos que serán determinados dependiendo del valor del CBFi el día de la Oferta, de la siguiente manera:

A Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., en su carácter de entidad aportante de Zetina, le serán asignados 371,364 (trescientos setenta y un mil trescientos sesenta y cuatro) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$10,319,363.00 (diez millones trescientos diecinueve mil trescientos sesenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación.

El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados a Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V., considerando el precio por CBFi de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$81,700,080.00 (ochenta y un millones setecientos mil ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Santa Fe

Contrato de Aportación de fecha 06 de febrero de 2026, suscrito por y entre Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V., en su carácter de aportante y depositario, y el Fideicomiso, por virtud del cual, Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V. aporta, transmite y entrega el inmueble Suites Santa Fe ubicado en Avenida Santa Fe, número 498, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México al Patrimonio del Fideicomiso, mismo que se hizo constar mediante Escritura Público No. 171,584, de fecha 06 de febrero de 2026, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O' Farrill, titular de la Notaría Pública 132 de la

Ciudad de México.

Como contraprestación por la aportación del Inmueble Suites Santa Fe, Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V. recibirá del Fideicomiso el número de CBFIs acordados, mismos que serán determinados dependiendo del valor del CBFI el día de la Oferta, de la siguiente manera:

A Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V., en su carácter de entidad aportante de Suites Santa Fe, le serán asignados 585,909 (quinientos ochenta y cinco mil novecientos nueve) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$19,306,553.00 (diecinueve millones trescientos seis mil quinientos cincuenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación. El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados a Propiedades Comerciales Santa Fe, S.A. de C.V., considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$128,899,980.00 (ciento veintiocho millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos ochenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Mazaryk

Contrato de Transmisión de Propiedad por Reversión y Extinción Parcial del Fideicomiso y Aportación, de fecha 06 de febrero de 2026, suscrito por y entre (i) Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso de Administración No Empresarial identificado bajo el número 851-01429 (ii) Némesis Capital, S.A. de C.V., en su carácter de aportante y depositario; y (iii) el Fideicomiso, por virtud del cual Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Dirección Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso No. 851-01429, revierte *ad corpus* en favor de Némesis Capital, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso No. 851-01429 el inmueble ubicado en Av. Presidente Masaryk, número 203 (anteriormente identificado bajo el número 261), Colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México actualizándose así una extinción parcial del patrimonio fideicomitado del Fideicomiso No. 851-01429 únicamente respecto del Inmueble Masaryk revertido, sin afectar la existencia, fines, obligaciones ni vigencia del Fideicomiso No. 851-01429 respecto de los demás bienes que continúen afectos al mismo; y una vez revertido dicho inmueble, Némesis Capital, S.A. de C.V. aporta, transmite y entrega el Inmueble Masaryk al patrimonio del Fideicomiso, mismo que se hizo constar mediante Escritura Pública No. 171,583, de fecha 06 de febrero de 2026, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, titular de la Notaría Pública 132 de la Ciudad de México.

Como contraprestación por la aportación del Inmueble Masaryk, Némesis Capital, S.A. de C.V., recibirá del Fideicomiso el número de CBFIs acordados, mismos que serán determinados dependiendo del valor del CBFI el día de la Oferta, de la siguiente manera:

A Némesis Capital, S.A. de C.V., en su carácter de aportante de Masaryk, le serán asignados 890,455 (ochocientos noventa mil cuatrocientos cincuenta y cinco) Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, más el monto de \$24,313,151.00 (veinticuatro millones trescientos trece mil ciento cincuenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación. El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados a Némesis Capital, S.A. de C.V., considerando el precio por CBFI de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$195,900,100.00 (ciento noventa y cinco millones novecientos mil cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Querétaro

l

Contrato de Aportación de fecha 06 de febrero de 2026, suscrito por y entre Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/1017, en su carácter de aportante y el Fideicomiso, por virtud del cual, Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/1017. aporta, transmite y entrega el inmueble Querétaro ubicado en la Calle Manuel Gómez Morín No. 3960, Fraccionamiento "Centro Sur", sobre el predio identificado como la Fracción 1 de la Manzana CS-09, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, al Patrimonio del Fideicomiso mismo que se hizo constar mediante Escritura Pública No. 171,585, de fecha 06 de febrero de 2026, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, titular de la Notaría Pública 132 de la Ciudad de México.

Como contraprestación por la aportación del Inmueble Querétaro, el Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso de Administración número F/1017 instruirá a Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del referido fideicomiso, para que lleve a cabo todos los actos que resulten necesarios, a fin de que High Park Qro, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente fideicomiso identificado con el número F/1017, reciba del Fideicomiso el número de CBFIs acordados, mismos que serán determinados dependiendo del valor del CBFi el día de la Oferta, y los cuales deberán ser depositados en la cuenta de intermediación bursátil que el comité técnico del Contrato de Fideicomiso de Administración identificado con el número F/1017 hubiere instruido, de la siguiente manera:

A Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/1017, en su carácter de aportante, quien a su vez es la entidad aportante de Querétaro, le serán asignados 3,534,318 (tres millones quinientos treinta y cuatro mil trescientos dieciocho) Certificados Bursátiles en la fecha en la que se cumpla con la Condición Suspensiva, más el monto de \$106,788,876.00 (ciento seis millones setecientos ochenta y ocho mil ochocientos setenta y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de IVA, el cual será pagado con cargo a los recursos del Fideicomiso, de conformidad con los términos de los documentos que documentarán dicha Operación de Formación.

El monto de los Certificados Bursátiles que serán asignados a Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/1017, considerando el precio por CBFi de \$220.00 (doscientos veinte Pesos 00/100 Moneda Nacional), ascenderán a la cantidad de \$777,549,960.00 (setecientos setenta y siete millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos sesenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Condición Suspensiva

Las partes del Contrato de Aportación de Querétaro acordaron que el cumplimiento de la siguiente condición suspensiva es el motivo determinante de su voluntad de celebrar el Convenio:

La transmisión de la propiedad de High Park Querétaro al patrimonio del Fideicomiso estará sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva que se establece en el Contrato de Aportación de Querétaro, la cual consiste en la recepción de la autorización de la Transacción por parte de la CNA sin condición alguna para su ejecución ni imposición de medidas de desversión o condicionamientos de conducta que afecten directa o indirectamente la estructura, objeto o alcance de la operación.

3.4.4 Convenio de Preferencia

Convenio de Preferencia de fecha 05 de marzo de 2026 suscrito por y entre el Fideicomiso y Capital Fund XLII, S.A. de C.V., con la comparecencia de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como Representante Común y Park Life Administración, S.C., como Administrador, por

virtud del cual Capital Fund XLII, S.A. de C.V. se obliga a ofrecer al Fideicomiso, durante el Periodo de Compromiso de 5 (cinco) años, cualquier Activo Inmobiliario que sea propiedad, total o parcialmente, del Fideicomitente o sus Afiliadas, que cumpla con los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso y que dichas entidades decidan vender, total o parcialmente. Capital Fund XLII, S.A. de C.V. no recibirá contraprestación alguna conforme al Convenio de Preferencia.

El Fideicomiso tendrá el derecho, mas no la obligación, de adquirir dichos Activos Inmobiliarios, previa obtención de las opiniones y aprobaciones correspondientes conforme al Contrato de Fideicomiso. Los Activos Inmobiliarios deberán ofrecerse al Fideicomiso en términos de mercado, considerando operaciones entre partes independientes o mediante avalúos practicados por Valuadores Independientes. En caso de que el Fideicomiso y Capital Fund XLII, S.A. de C.V. no lleguen a un acuerdo, Capital Fund XLII, S.A. de C.V. no podrá ofrecer dichos activos a terceros en términos más favorables durante el Periodo de Exclusividad.

3.4.5 Otros Acuerdos

Salvo por los contratos descritos en la presente Sección del Prospecto, no existe ningún otro contrato que se considere relevante para la operación y no existe ningún otro acuerdo verbal o escrito celebrado en términos de lo previsto en el Artículo 7 fracción VII inciso (a) numeral 3 segundo y tercer párrafo de la Circular Única de Emisoras.

3.5 Administradores

Para una descripción (i) de las obligaciones y responsabilidades, (ii) del contenido y periodicidad de sus informes, (iii) de los términos y condiciones del esquema de compensaciones, (iv) estándar de desempeño y diligencia respecto del Fideicomiso, (v) causales de remoción, (vi) régimen de responsabilidad y penas convencionales de las obligaciones, responsabilidades, funciones y demás características del Administrador, favor de consultar la Sección 3.4 "Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Administración" de este Prospecto.

Para el caso de la remoción o sustitución del Administrador, así como del régimen de responsabilidad al que está sujeto, favor de consultar la Sección 3.4 "Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto para una descripción del procedimiento de sustitución, las posibles consecuencias derivadas de dicha sustitución y el régimen de responsabilidad del Administrador.

Para una descripción de la conformación, reglas, obligaciones y demás atribuciones del Comité Técnico, favor de ver la Sección 3.4 "Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Fideicomiso – Comité Técnico" de este Prospecto.

Para mayor información acerca de la manera en la que se integra el Equipo de Administración del Administrador y los miembros que integran el Comité Técnico, así como los comités que lo auxilian, favor de consultar las secciones "El Fideicomiso - Estructura de Administración" y "El Administrador – Recursos Humanos" del presente Prospecto.

3.5.1 Responsabilidad del Administrador.

El Administrador será responsable frente al Fiduciario, el Representante Común y los Tenedores de los Valores, únicamente en la medida de las obligaciones específicamente asumidas por el Administrador conforme al Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

La defensa del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el ejercicio de cualquier acción legal, corresponde al Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso. No obstante lo anterior, el Administrador tendrá la facultad discrecional de, 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.

El Administrador no incurrirá en supuesto de incumplimiento alguno conforme al Contrato de Administración en caso de que se encuentre imposibilitado de cumplir con cualquiera de sus obligaciones como consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor o en virtud de cualesquier eventos que estén fuera del control del Administrador, no haya podido ser previsto y no derive de alguna acción u omisión de su parte.

El Administrador realizará esfuerzos razonables para retomar el desempeño de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración tan pronto sea razonablemente posible después de que dicho evento cese de existir.

No obstante lo anterior, si el Administrador no pudiera mitigar o superar el caso fortuito o la causa de fuerza mayor y el Administrador no pudiese cumplir con sus obligaciones, el Fiduciario, con el visto bueno del Representante Común (previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores de la totalidad de las Series de Valores en Circulación, en términos de lo establecido en la Cláusula 4.2. del Fideicomiso y Cláusula 5 del Contrato de Administración) podrá relevar al Administrador del cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y los Documentos de la Operación, o podrán permitir que el

Administrador, en la medida de lo posible cumpla las obligaciones que no se vean afectadas por dicho caso fortuito o fuerza mayor.

Si el caso fortuito o fuerza mayor continuara por más de 60 días, el Fiduciario, con el visto bueno del Representante Común (previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores de la totalidad de las Series de Valores en Circulación, en términos de lo establecido en la Cláusula 4.2. del Fideicomiso y Cláusula 5 del Contrato de Administración), podrá elegir dar por terminado el Contrato de Administración o suspender las operaciones del Contrato hasta que cese la existencia del caso fortuito o el caso de fuerza mayor.

3.6 Comisiones, costos y gastos del Administrador

Ver la Sección 3.4 “Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Administración” para una descripción de los costos y gastos del Administrador y la Sección 4 “El Administrador” para una descripción detallada sobre la historia y operación de nuestro Administrador. En virtud de la estructura de administración actualmente prevista, el Administrador no cobrará una comisión por la prestación de sus servicios. No obstante, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar en el futuro esquemas de remuneración y/o comisiones adicionales a favor del Administrador, independientes de los Gastos del Administrador.

Por lo que respecta a las comisiones a ser cobradas por el administrador o los Prestadores de Servicios de cada uno de los Activos Inmobiliarios, según corresponda, se solicita consultar las Secciones “3.4.2 – Contrato de Administración” del presente Prospecto.

De igual forma, adjunto al presente Prospecto se incluye un ejemplo numérico de las Distribuciones, de los Gastos del Administrador, así como de los costos y gastos pagaderas a los Prestadores de Servicios de cada uno de los Activos Inmobiliarios.

3.7 Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Toda vez que el Fideicomiso es un vehículo de reciente creación, (i) no existen operaciones ni créditos que se hayan llevado a cabo entre el Fiduciario y personas relacionadas con el mismo, (ii) no se han otorgado financiamientos o celebrado operaciones con empresas sobre las cuales dicho Fiduciario detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto, ni con sus accionistas, y (iii) no existen operaciones que en términos de las normas de información financiera aplicables que se consideren operaciones con partes relacionadas.

A pesar de que en el Fideicomiso se han adoptado ciertas políticas para resolver conflictos de interés, como más adelante se detalla, el Administrador hará sus mejores esfuerzos para prevenir o resolver cualquier conflicto de interés que pudiera surgir. El Fiduciario y el Administrador consideran que, generalmente, serán capaces de resolver cualquier conflicto sobre una base equitativa, a pesar de lo cual, es posible que un potencial conflicto pueda no ser resuelto.

Para estos efectos, el Comité Técnico podrá dar opiniones al respecto. Además de los medios para abordar los posibles conflictos en específico descritos anteriormente, el Administrador estará obligado a remitir al Comité Técnico cualquier otro posible conflicto de intereses para su determinación.

Todas las decisiones del Comité Técnico, en relación con esto, se reportarán a los Tenedores. Asimismo, el Contrato de Fideicomiso prevé que el Comité Técnico tendrá la facultad de aprobar operaciones con Partes Relacionadas y/o que puedan implicar un conflicto de interés, por lo que, en caso de que el Comité Técnico decidiera autorizar ciertas Inversiones que involucren a Partes Relacionadas con el Administrador, pudiera crearse un conflicto de interés.

3.8 Auditores externos

Los Auditores Externos del Fideicomiso son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte).

El presente Prospecto incluye información financiera proforma consiste en los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado consolidado condensado proforma no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y los estados de resultados consolidados condensados proforma no auditados por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2025.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), en su carácter de auditores externos del Fideicomiso, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los Estados Financieros Proforma No Auditados al 30 de septiembre de 2025, y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2025, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – “Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Para obtener una seguridad razonable sobre si el Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada condensada proforma (no auditada) con base en los criterios detallados en dichos estados financieros consolidados condensados proforma (no auditados), mismos se adjuntan al presente Prospecto.

Los auditores externos no han prestado al Fideicomiso servicios distintos al trabajo de aseguramiento sobre los Estados Financieros Proforma No Auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Los Auditores Externos del Fideicomiso se designan por el Fiduciario, previa instrucción del Comité Técnico.

3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.

3.10 Mercado de capitales

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación el cual no cuenta con antecedentes operativos.

3.10.1. Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

El Fideicomiso se especializará en la adquisición y construcción de bienes inmuebles ubicados en México, por el Fideicomiso que se destinen preponderantemente al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores.

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución, por lo que no cuenta con antecedentes operativos. El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 31 de agosto de 2022 y reexpresado en su totalidad el 21 de mayo de 2025 para convertirlo en un Fideicomiso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y sujetarlo al régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR requiere que una Fibra distribuya al menos una vez al año, al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para mayor información sobre el Fideicomiso, véase la Sección 3.4.1. “El Fideicomiso –Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

El Fideicomiso es administrado por el Administrador, el cual es una Subsidiaria del Fideicomiso. Conforme al Contrato de Administración tendrá a su cargo, entre otras, la detección de oportunidades de inversión y la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso, así como su desarrollo e implementación. Asimismo, el Administrador, ya sea directamente o a través de una Afiliada, actúa como administrador de los Activos Inmobiliarios.

En términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador no recibirá comisiones por la prestación de sus servicios. Para mayor información, véase la Sección 3.4.2 “El Fideicomiso –Resumen del Contrato de Administración” del presente Prospecto.

El Fideicomiso no cuenta con recursos humanos propios.

El Fideicomiso cuenta con un Comité Técnico, el cual está integrado y tendrá las funciones y facultades que se establecen en el Contrato de Fideicomiso y en la regulación aplicable. Para mayor información, véase la Sección 3.4.1 “El Fideicomiso –Resumen del Contrato de Fideicomiso” y la Sección 4.2.3 “El Fideicomiso – Descripción del Negocio – Estructura de Administración” del presente Prospecto.

Salvo por Gustavo Felipe Tomé Velázquez ninguno de los miembros del Comité Técnico será beneficiarios de más del 10% de los CBFIs en circulación.

3.10.2 Comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en el Mercado de Valores

A la fecha no existe comportamiento de CBFIs en el Mercado de Valores que reportar.

3.10.3 Formador de Mercado

A la fecha, el Fiduciario no ha contratado a algún formador de mercado.

4 EL ADMINISTRADOR

4.1 Historia y desarrollo del Administrador del patrimonio del Fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

El Administrador es una subsidiaria del Fideicomiso de reciente creación, constituida mediante escritura pública número 7,708 de fecha 14 de octubre de 2025, otorgada ante la fe del Lic. José de la Luz Santibáñez Cantero, notario público número 54 de la Irapuato, Estado de Guanajuato. El nombre comercial del Administrador es "Park Life Administración, S.C." y su duración es indefinida.

La dirección del Administrador es Boulevard Manuel Ávila Camacho núm 76, Int. 202, Col. Lomas de Chapultepec 1 Sección Alcaldía Miguel Hidalgo C.P. 11000.

No se tiene conocimiento de cualquier oferta que se haga pública para tomar el control del Administrador, o bien realizada por el Administrador para tomar el control de otras compañías, durante el último ejercicio.

4.2 Descripción del negocio

4.2.1 Actividad principal

El Administrador prestará servicios únicamente al Fideicomiso, por lo que no podrá contratar la prestación de servicios en favor de cualquier otra persona. El Administrador causará que sus funcionarios dediquen el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración.

4.2.2 Recursos humanos

Los funcionarios clave del Administrador son los que se describen a continuación, los cuales serán compensados por la Emisora. En adición a los funcionarios clave, el Administrador contará con los empleados que dichos funcionarios clave consideren necesarios para el adecuado desempeño de sus funciones, los cuales, estarán enfocados primordialmente en las labores de administración del Fideicomiso.

El nombramiento de dichos funcionarios clave estará vigente hasta que se realice la Emisión y el Comité Técnico designe, en caso de considerarlo necesario o conveniente, nuevos directivos de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

A continuación, se muestra la información clave de los funcionarios clave con los que contará inicialmente el Administrador:

Nombre	Posición	Sexo
José Roberto Cayetano Jimenez Celorio	Director General	Masculino
David René James Robert Carpentier Leroy	Director de Operaciones	Masculino
Ricardo Rosique Gaxiola	Director Comercial	Masculino
Oscar Ignacio Tena Castro	Director Jurídico	Masculino
Sara Elena Ocampo Hurtado	Contralor	Femenino

Para mayor información acerca de las biografías de los directivos relevantes del Administrador no descritos en esta Sección, ver Sección 4.2.3 "Estructura Corporativa" del presente Prospecto.

l

Actualmente el 20% de los funcionarios clave del Administrador son mujeres y el 70% son hombres. El Administrador no cuenta con una política para impulsar la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados.

Igualmente, al día de hoy, el Administrador no cuenta con una política de transparencia, integridad y confidencialidad de la información, sin embargo, el Administrador en sus procesos internos observa las normas y limitaciones establecidas en la legislación aplicable en relación con el uso de la información que tiene en su poder.

Los directivos relevantes fueron designados con base en su experiencia. Actualmente el Administrador no cuenta con una política para la designación y remoción, así como una relativa a las remuneraciones y finiquito, de sus directivos relevantes.

No existen conflictos de interés potenciales importantes entre los deberes de los directivos relevantes y sus intereses privados y no existe ningún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta cuarto grado o civil entre ellos.

Por otro lado, no existe un importe previsto o acumulado para planes de pensiones, retiro o similares, de los empleados del Administrador. De igual forma, actualmente el Administrador no forma parte de convenios o programas en beneficios de los empleados del Administrador que les permitan participar en su capital social.

4.2.3 Estructura corporativa

El Administrador es una subsidiaria del Fideicomiso y ni el Fideicomiso ni el Administrador cuenta con Subsidiarias.

El Fideicomiso cuenta con una participación del 99.0% del capital del Administrador y el 1.00% es propiedad del Fideicomitente.

4.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha del presente Prospecto, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Administrador. Asimismo, el Administrador no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni han sido declarados en concurso mercantil.

4.3 Administradores y Accionistas

Directivos relevantes

Para mayor información sobre los directivos relevantes del Administrador, véase Sección 4.2.2 “El Administrador – Recursos Humanos” del presente Prospecto.

Código de Ética

La Emisora cuenta con un código de ética y transparencia que es aplicable a todos sus colaboradores, directivos y miembros del Comité Técnico, incluyendo al Administrador. Dicho código establece los valores y principios éticos empresariales que representa (de forma enunciativa) la filosofía y el actuar dentro y fuera de la Empresa, mismo que está basado en los valores culturales de respeto, confianza, profesionalismo, servicio, colaboración y comunicación, así como el procedimiento para que cualquier colaborador o tercero

denuncie cualquier incumplimiento al mismo.

En esa lógica, los integrantes deben evitar los conflictos de interés, que son aquellas situaciones en las que una persona en vez de cumplir con lo debido, actúa en beneficio propio o de un sujeto y, en caso de surgir alguno, resolver la situación conforme al Código.

Asimismo, la Emisora se encuentra profundamente comprometida con el respeto y conservación del medio ambiente en el curso de sus actividades, por lo que es menester cumplir con los requerimientos en materia ambiental establecidos en el Código.

En cuanto a las relaciones de la Emisora con clientes, proveedores, autoridades y compañeros de trabajo, estas se deben basar en la equidad, igualdad, transparencia, confianza, profesionalismo, honestidad, sostenibilidad, calidad, competitividad, confiabilidad y respeto.

Por último, el incumplimiento al Código puede acarrear una sanción que podrá ir desde una llamada de atención hasta la separación permanente del empleo, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales. Los colaboradores tienen la obligación de seguir en todo momento los lineamientos del Código y dar aviso según corresponda, en caso de incumplimiento suyo o de otro individuo.

Accionistas

Para mayor información sobre los accionistas del Administrador, véase Sección 4.2.3 “El Administrador – Estructura Corporativa” del presente Prospecto.

No se han presentado cambios en el capital social del Administrador desde el momento de su constitución y actualmente, no existe ningún compromiso que pudiera significar un cambio de control en sus acciones.

Impacto COVID

Con respecto al impacto COVID-19 en la liquidez, flujos de caja, solvencia y negocio en marcha, así como la estrategia y objetivos para su mitigación, se hace constar que, el Administrador es de reciente creación y su función será exclusivamente llevar a cabo la administración de la Emisora, por lo que no se considera, por las circunstancias específicas del caso, que la pandemia tenga algún efecto en el Administrador.

5 INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso

Las tablas incluidas en la presente Sección 5 “Información Financiera del Fideicomiso”, presentan información financiera proforma respecto de los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial. Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con la Sección 5.3 “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación” de este Prospecto. La información financiera incluida en esta sección, excepto que se indique de otra forma, está especificada en miles de Pesos.

El presente Prospecto incluye información financiera proforma que consiste en los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de septiembre de 2025, el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y el 30 de septiembre de 2025.

La información financiera proforma se basa en información financiera histórica de los Activos Inmobiliarios que serán adquiridos y refleja ciertos ajustes relacionados con la Oferta y las Operaciones de Formación, conforme a lo siguiente: (i) Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 presentan la información financiera del Fideicomiso como si las Operaciones de Formación hubiesen tenido lugar el 30 de septiembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, respectivamente (fechas supuestas únicamente para efectos de la información proforma), y fueron emitidos el 26 de enero de 2026 y (ii) el estado financiero consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y los estados financieros consolidados, condensados, intermedios, proforma, no auditados de resultados por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y el 30 de septiembre de 2025, presentan la información financiera del Fideicomiso, como si las Operaciones de Formación hubieran ocurrido el 1 de enero de 2024 (fecha supuesta únicamente para efectos de la información proforma), la información financiera interna posterior al 30 de septiembre de 2025 se presenta en la Sección 7 “Acontecimientos Recientes” y no forma parte del trabajo de aseguramiento referido en esta Sección 5.1.

Los resultados reflejados en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025 podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) el monto definitivo de los recursos obtenidos en la Oferta, y (ii) los impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Operaciones de Formación. Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados no pretenden (i) representar la condición financiera que hubiera ocurrido si la Oferta y las Operaciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha supuestas antes mencionada, (ii) representar los resultados de operación que hubieran ocurrido si la Oferta y las Operaciones de Formación se hubieran llevado a cabo en las fechas supuestas antes mencionadas, o (iii) proyectar la condición financiera o los resultados de operación a partir de una fecha o periodo futuro.

Para facilitar su comprensión y homologar la presentación con las tablas proforma incluidas en esta Sección 5, la tabla de resultados proforma que se presenta a continuación resume (i) los ingresos (principalmente “Hospedaje” y, en su caso, “Arrendamiento”), (ii) el “Total ingresos”, (iii) el “Total gastos operativos” y (iv) la “Utilidad operativa de propiedades”, para los periodos proforma presentados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), en su carácter de auditores externos del Fideicomiso, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de septiembre de 2025, el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y los estados consolidados, condensados, proforma, no auditados de resultados por los períodos de nueve meses

terminados el 30 de septiembre de 2024 y el 30 de septiembre de 2025 de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – “Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma de los activos inmobiliarios del Portafolio Inicial que estamos adquiriendo o constituyendo, por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025:

		Reconocimiento Proforma del Portafolio Inicial Ajustes Proforma Nota 2		
	El Fideicomiso (no auditado)	Portafolio inicial	Ajustes Proforma	Septiembre 30, 2025 Proforma
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	\$ -	\$ -	-	\$ -
IVA por acreditar	-	-	160,728	160,728
Total activo circulante	-	-	160,728	160,728
Activo no circulante:				
Propiedades de Inversión	-	-	1,230,493	1,230,493
Total activo no circulante	-	-	1,230,493	1,230,493
Otros Activos	-	-	-	-
Total activo	-	\$ -	\$ 1,391,221	\$ 1,391,221
Pasivo y patrimonio				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar al Fideicomiso (Parte Relacionada)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	-	-	-
Depósitos en Garantía	-	-	-	-
Total pasivo a corto plazo	-	-	-	-
Pasivo a largo plazo:				
Depósitos en Garantía	-	-	-	-
Total pasivo a largo plazo	-	-	-	-
Patrimonio de los Fideicomitentes / Fideicomisarios:				
Contribuciones	-	-	1,184,050	1,184,050
Otras cuentas de Patrimonio	-	-	207,171	207,171
Pérdidas Acumuladas	-	-	-	-
Total Patrimonio de los Fideicomitentes / Fideicomisarios	-	-	1,391,221	1,391,221
Total de Pasivo y Patrimonio	\$ -	\$ -	\$ 1,391,221	\$ 1,391,221

l

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma de los activos inmobiliarios del Portafolio Inicial que estamos adquiriendo o constituyendo al 31 de diciembre de 2024:

	El Fideicomiso (no auditado)	Reconocimiento Proforma del Portafolio Inicial Ajustes Proforma Nota 2		Diciembre 31, 2024 Proforma
		Portafolio inicial	Ajustes Proforma	
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
IVA por acreditar	-	-	160,728	160,728
Total activo circulante	-	-	160,728	160,728
Activo no circulante:				
Propiedades de Inversión	-	-	1,230,493	1,230,493
Total activo no circulante	-	-	1,230,493	1,230,493
Otros Activos	-	-	-	-
Total activo	-	\$ -	\$ 1,391,221	\$ 1,391,221
Pasivo y patrimonio				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar al Fideicomiso (Parte Relacionada)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	-	-	-
Depósitos en Garantía	-	-	-	-
Total pasivo a corto plazo	-	-	-	-
Pasivo a largo plazo:				
Depósitos en Garantía	-	-	-	-
Total pasivo a largo plazo	-	-	-	-
Patrimonio de los Fideicomitentes / Fideicomisarios				
Contribuciones	-	-	1,184,050	1,184,050
Otras cuentas de Patrimonio	-	-	207,171	207,171
Pérdidas Acumuladas	-	-	-	-
Total Patrimonio de los Fideicomitentes / Fideicomisarios:	-	-	1,391,221	1,391,221
Total pasivo y patrimonio	-	-	\$ 1,391,221	\$ 1,391,221

l

La siguiente tabla resume ciertos ingresos y gastos de operación proforma de los activos inmobiliarios del Portafolio Inicial que estamos adquiriendo o constituyendo por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

	Periodo intermedio		Año terminado al
	Septiembre 30, 2025 El Fideicomiso Proforma	Septiembre 30, 2024 El Fideicomiso Proforma	Diciembre 31, 2024 El Fideicomiso Proforma
Ciertos Ingresos			
Ingresos por Hospedaje	\$ 47,013	\$ 41,177	\$ 55,500
Ingresos por Arrendamiento	-	-	-
Total de ciertos ingresos	47,013	41,177	55,500
Ciertos gastos operativos:			
Servicio de gestión de Inmuebles	4,662	8,455	12,203
Honorarios Operador de Inmuebles	-	-	-
Comisiones Plataformas Digitales	1,099	1,139	1,639
Comisiones sobre ventas	193	543	799
Costo de servicio sistema de reservaciones	322	446	500
Blancos y Suministros de Operación	-	198	464
Mantenimiento de Equipo Operación	548	250	529
Mantenimiento de Mobiliario y Equipo de Operación	1,173	729	1,316
Mantenimiento de Edificio	-	-	-
Uniformes	-	-	-
Costo de Telefonía	534	543	722
Publicidad y Marketing	1,124	593	899
Limpieza	2,170	2,135	2,905
Cuota de mantenimiento	868	535	825
Vigilancia y seguridad	553	626	830
Papelería y artículos de oficina	56	37	50
Seguro Empresarial	-	60	60
Comisiones bancarias	437	332	493
Combustibles, transporte terrestre, estacionamientos y luz	2,383	2,244	2,949
Gastos Atención clientes, alimentos y servicios	594	839	1,114
Fletes y mudanzas	-	-	-
Otros gastos	61	43	119
Arrendamiento	-	-	-
Predial	-	-	-
Total ciertos gastos operativos	16,776	19,747	28,416
Total Gastos Administración	4,854	4,854	4,854
Exceso de ciertos ingresos sobre ciertos gastos	25,382	16,576	22,230

Se adjuntan al presente Prospecto, los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025, comparado contra el mismo periodo del ejercicio anterior.

l

5.2 Informe de créditos relevantes

Financiamientos de cada uno de los Activos Inmobiliarios

No existen financiamientos vigentes respecto de ninguno de los Activos Inmobiliarios.

5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera

La siguiente discusión incluye el análisis sobre los resultados de las operaciones de los inmuebles que integran el Portafolio Inicial que se aportarán al Fideicomiso. Debe de ser leída junto con los Estados Financieros que se incluyen en este Prospecto.

A continuación, se adjunta un breve resumen sobre los principales rubros de los Estados Financieros del Portafolio Inicial.

Información General

La tabla siguiente muestra el listado de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial:

	Activo inmobiliario	Nombre	Ubicación	Status
1	Vivienda en renta	Querétaro	Calle Manuel Gómez Morín No. 3960, Fraccionamiento "Centro Sur", sobre el predio identificado como la Fracción 1 de la Manzana CS-09, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro	En Operación
2	Usos mixtos	Masaryk	Av. Presidente Masaryk, número 203, Polanco, Miguel Hidalgo, Ciudad de México	En Operación
3	Vivienda en renta	Zetina	Calle Carlos B. Zetina, número 26, Colonia Hipódromo Condesa, Cuauhtémoc, Ciudad de México	En Operación
4	Vivienda en renta	Santa Fe	Av. Santa Fe, número 498, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México.	En Operación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma (no auditados) suponen que el Portafolio Inicial ha sido adquirido y que todas las condiciones de las Operaciones de Formación han sido cumplidas.

La información financiera proforma se basa en información financiera histórica de los Activos Inmobiliarios que serán adquiridos y refleja ciertos ajustes relacionados con la Oferta y las Operaciones de Formación, conforme a lo siguiente: (i) Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de posición financiera al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 presentan la información financiera del Fideicomiso como si las Operaciones de Formación hubiesen tenido lugar el 30 de septiembre

l

de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, respectivamente y (ii) el estado financiero consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y los estados financieros consolidados, condensados, intermedios, proforma, no auditados de resultados por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2025, presentan la información financiera del Fideicomiso, como si la Oferta y las Operaciones de Formación hubieran ocurrido el 1 de enero de 2024.

El Fideicomiso recibirá la aportación de los Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio Inicial. Tras el cierre de la Oferta Inicial, el Fideicomiso adquirirá el Portafolio Inicial con la intención de mantener las propiedades adquiridas bajo la definición de Activos Inmobiliarios. En consecuencia, el ajuste proforma representa el costo del Portafolio Inicial en la fecha de la aportación, determinado en función de los precios incluidos en los acuerdos de compraventa de los activos inmobiliarios.

Como parte de la aportación del Portafolio Inicial, el Fideicomiso pagará una cantidad estimada que asciende a \$1,230,493,000 pesos, más IVA, que se componen de la siguiente manera por las operaciones de formación y colocación:

a) Como parte de la aportación de la oferta inicial de CBFIs, la Emisora pagará una cantidad estimada que asciende a \$1,184,050,000 más IVA pesos por ciertos gastos directamente relacionados con esta emisión. Estos importes se incluyen como un ajuste proforma disminuyendo el valor estimado de los CBFIs emitidos.

b) Como parte de la aportación del Portafolio Inicial, la Emisora pagará una cantidad estimada que asciende a \$46,443,000 más IVA pesos por gastos directamente relacionados con la aportación del Portafolio Inicial. Estos importes se incluyen en el valor razonable de los activos inmobiliarios.

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, dentro de las Operaciones de Formación, se incluye la aportación por parte de las Entidades Aportantes al Fideicomiso de los Activos Inmobiliarios.

Factores

Existen diversos factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones del Fideicomiso, para lo que recomendamos referirse a la Sección 1.3 "Factores de Riesgo" del presente Prospecto. No obstante lo anterior, a continuación presentaremos algunos factores que influirán en nuestros resultados que facilitarán la comprensión de la situación del Fideicomiso:

Factores Macroeconómicos

El negocio de la Emisora y su condición financiera, el valor de los CBFIs y el crecimiento potencial de la Emisora se encuentran relacionados a las condiciones macroeconómicas en México, así como a condiciones macroeconómicas globales. En caso de una desaceleración económica, particularmente si impacta las regiones en donde se ubican los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial o los principales mercados de los arrendatarios, pudiera afectar la capacidad de la Emisora para renovar los contratos de arrendamiento existentes, arrendar la superficie rentable disponible, mantener o incrementar las rentas y cobrar las rentas en tiempo. La volatilidad en los mercados financieros pudiera afectar la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación en los tipos de cambios, lo que podría afectar la capacidad de la Emisora para adquirir nuevos activos o los precios a los cuales pudiera vender sus activos. Sin embargo, la Emisora cree que la calidad de sus activos y arrendatarios, la diversificación de su cartera en términos de geografía, tamaño de los bienes inmuebles y arrendatarios, puede mitigar alguno de los factores macroeconómicos.

Tipo de Cambio

Actualmente, la totalidad de los contratos de arrendamiento asociados al Portafolio Inicial están denominados en pesos mexicanos. No obstante, la situación financiera de algunos arrendatarios podría verse indirectamente afectada por variaciones en el tipo de cambio peso-dólar, lo que podría impactar su capacidad de pago.

5.3.1 Resultados de operación

Los resultados de las operaciones descritos a continuación se refieren a los resultados históricos de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial y se derivan de los estados financieros proforma por el periodo de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025 y por el año concluido el 31 de diciembre de 2024.

Comparación de los resultados por el periodo de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2025, frente al periodo de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2024.

Ingresos, costos y gastos. El total de ingresos combinados aumentó en 14.17%, al pasar de \$41.17 millones el 30 de septiembre de 2024 a \$47.01 millones el 30 de septiembre de 2025. Los costos y gastos operativos combinados totales por el periodo intermedio que terminó el 30 de septiembre de 2024, ascendieron a \$19.74 millones, lo que representó una disminución del 15.04% con respecto a los \$16.77 millones reportados por el intermedio que terminó el 30 de septiembre de 2025.

- *Ingresos Totales.* El total de ingresos combinados aumentó en 14.17%, al pasar de \$41.17 millones el 30 de septiembre de 2024 a \$47.01 millones el 30 de septiembre de 2025. Este incremento es consistente con una combinación de factores comerciales y operativos, incluyendo una mayor tracción comercial de los activos, fortalecimiento de canales y red de clientes, y una mejor ejecución operativa.
- *Costos y Gastos de Operación.* Los costos y gastos operativos decreció en 15.04%, al pasar de \$19.74 millones el 30 de septiembre de 2024 a \$16.77 millones el 30 de septiembre de 2025. Esta disminución es consistente con mejoras en disciplina operativa, optimización de costos y eficiencias derivadas de la estandarización de procesos y soporte tecnológico.
- *Utilidad de operación.* La utilidad combinada de operación aumentó en 41.11%, al pasar de \$21.42 millones el 30 de septiembre de 2024 a \$30.23 millones el 30 de septiembre de 2025. Este aumento se explica principalmente por el crecimiento de ingresos y el mejor control de gastos de operación. Después de considerar gastos de administración del Fideicomiso por \$4.85 millones, fue de \$22.38 millones.
- *Gastos financieros netos.* No se cuenta con deuda contratada.

Análisis de los resultados del año que terminó el 31 de diciembre de 2024

Ingresos, costos y gastos. El total de ingresos combinados fue de \$55.50 millones. Los costos y gastos combinados totales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, ascendieron a \$28.41 millones.

- *Ingresos Totales.* El total de ingresos combinados fue de \$55.50 millones, los cuales se integran por ingresos por rentas.
- *Costos y Gastos de Operación.* Los costos y gastos operativos fueron de \$28.41 millones.
- *Utilidad de operación.* La utilidad combinada de operación fue de \$27.08 millones.

- *Gastos financieros netos.* No se cuenta con deuda contratada.

5.3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten primordialmente en fondos para pagar los gastos operativos y otros gastos relacionados con el Portafolio Inicial, incluyendo: (i) gastos de capital para mejoras de los Activos Inmobiliarios y comisiones por arrendamientos, (ii) honorarios por manejo y administración de propiedades, (iii) gastos generales y de administración, y (iv) pago de impuestos. Adicionalmente, se requieren de fondos para realizar Distribuciones que se esperan realizar a los Tenedores de CBFIs. La intención de la Emisora es satisfacer sus requerimientos de liquidez a corto plazo mediante el flujo de efectivo de las operaciones.

Las necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en los fondos necesarios para pagar por las adquisiciones y gastos de capital no recurrentes. La intención de la Emisora es satisfacer nuestra necesidad de liquidez a largo plazo con el flujo de efectivo de las operaciones, así como a través de participación adicional en el capital y financiamiento de deuda.

Sin embargo, existe un número de factores que pueden tener un efecto material adverso en la capacidad de la Emisora para acceder al mercado de capitales, incluyendo el estado actual general de las rentas y el acceso a créditos, grado de apalancamiento, nuestros activos base libre de gravamen y restricciones impuestas por los acreditantes, condiciones generales del mercado de FIBRAS, desempeño de nuestras operaciones y liquidez y nuestra percepción en el mercado. El éxito de nuestra estrategia de negocio dependerá en parte en nuestra capacidad para acceder a estas fuentes de capital.

Los Activos Inmobiliarios requerirán de gastos de capital y renovación periódicos para ser competitivos. Además, las adquisiciones o expansiones de los Activos Inmobiliarios relacionados con nuestros inmuebles requerirán desembolsos de capital significativos. A este respecto, la Emisora debe distribuir anualmente al menos el 95% del resultado fiscal para calificar y mantener el estatus de FIBRA. En caso que nuestro el neto derivado de las operaciones no sea suficiente para pagar por dichos gastos de capital, necesitaremos aumentar la deuda o el capital para estos propósitos. Si la Emisora no fuera capaz de obtener el capital necesario en términos favorables, o no lo obtuviera, su condición financiera, liquidez, resultados de las operaciones podrán verse materialmente afectados.

Gastos y fondos de reserva

Se mantendrán cada Activo Inmobiliario del Portafolio Inicial en buen estado y de conformidad con las leyes y regulaciones aplicables. El costo de todas las mejoras de rutina y alteraciones serán distribuidos entre mobiliario, instalaciones y equipo, que será creado y administrado por nosotros y financiado de los ingresos de las rentas derivadas de cada propiedad. Los gastos rutinarios de capital serán administrados por nuestros operadores. Sin embargo, hemos incluido términos sobre los gastos de capital como parte del presupuesto procesado anual por cada Activo Inmobiliario que comprende el Portafolio Inicial.

En ocasiones, algunos de los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial podrán sufrir renovaciones como resultado de nuestra decisión de actualizar parte de ellos, como locales, áreas comunes y/o restaurantes con el fin de competir mejor con otros establecimientos mercantiles de nuestro mercado. Además, cuando adquiramos un nuevo Activos Inmobiliario, podremos requerir completar un plan de mejora para la propiedad. El financiamiento para una renovación deberá venir primeramente de las reservas establecidas por nosotros. En la medida en que las reservas no estén disponibles o no sean suficientes para cubrir los costos de la renovación, financiaremos la totalidad o la parte restante de la renovación con el efectivo y equivalentes de efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles.

Política de Distribución

Conforme a lo previsto en el oficio emitido por el Servicio de Administración Tributaria, al Fideicomiso le es aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando con el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2021.

La LISR requiere que una FIBRA distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. Para satisfacer este requisito, el Fideicomiso anualmente distribuirá el 95% de su resultado fiscal. Estas distribuciones podrán ser realizadas de manera anual o de manera trimestral, dependiendo del nivel de efectivo distribuible en el Patrimonio del Fideicomiso.

Inflación

Se confía plenamente en el desempeño de los Activos Inmobiliarios y en su capacidad de incrementar las ganancias para mantener el mismo ritmo que la inflación. Incrementos en los costos de operación de los Activos Inmobiliarios relacionados con nuestros inmuebles debido a la inflación puede afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros arrendatarios, los cuales, a su vez, podría inhibir la capacidad de nuestros arrendatarios para pagar las rentas requeridas.

Estacionalidad

No se considera que el negocio de la Emisora esté sujeto a fluctuaciones estacionales sustanciales.

Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado

Nuestras ganancias futuras, flujos de efectivo y los valores justos de mercado correspondientes a los instrumentos financieros dependen de la cotización de las tasas de interés prevalecientes en el mercado. El riesgo de mercado es la exposición a la pérdida resultante de los cambios en las tasas de interés, tipos de cambio y precio de mercancías. Aunque no se tendrán deudas pendientes al finalizar las Operaciones de Formación, el riesgo del mercado primario al cual creemos que podríamos estar expuestos si incurrimos en alguna deuda significativa en el futuro es el riesgo de la tasa de interés. Muchos factores incluyendo las políticas monetarias gubernamentales y política fiscal, consideraciones políticas internas y externas y otros factores que están fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de la tasa de interés. Es posible que en un futuro participemos en un evento de cobertura en el que podríamos incurrir en deuda.

5.3.3 Control interno

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomienda el Auditor Externo, la Emisora ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

5.4 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

Políticas contables significativas

La información contable se prepara con base en los criterios contables de acuerdo con las NIIF, hemos basado ciertas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando los bienes inmuebles, así como otros factores que consideramos razonables bajo las circunstancias, siempre bajo las NIIF.

Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones, hemos incluido abajo las políticas que consideramos requieren valoración subjetiva o compleja y han tenido el mayor impacto en nuestra condición financiera y resultados de operación

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento han sido reconocidos conforme se devengan mensualmente conforme los términos de los contratos de arrendamiento.

Propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden a valor razonable, con base en avalúos realizados por peritos independientes al menos una vez al año. Los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados del periodo.

Para más información de eventos que puedan ocurrir y que pudieran afectar de forma relevante la metodología o supuestos utilizados, ver la Sección 1.3 "Información General - Factores de Riesgo".

6 INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

6.1 Información financiera seleccionada

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos y a la fecha no cuenta con información financiera.

6.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos y a la fecha no cuenta con información financiera.

6.2.1 Resultados de operación

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos y a la fecha no cuenta con información financiera.

6.2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos y a la fecha no cuenta con información financiera.

7 ACONTECIMIENTOS RECIENTES

A la fecha del presente Prospecto, se cuenta con información financiera interna, consolidada, pro forma, no auditada al 31 de diciembre de 2025. Esta información no sustituye la información financiera proforma incluida en la Sección 5.1 "Información financiera seleccionada del Fideicomiso", misma que fue compilada bajo supuestos específicos y respecto de la cual el Auditor Externo emitió el informe de aseguramiento con fecha 26 de enero de 2026. La información interna al 31 de diciembre de 2025 no pretende ser indicativa de resultados futuros y debe leerse conjuntamente con la Sección 5 "Información Financiera del Fideicomiso". Salvo que se indique lo contrario, las cifras se presentan en miles de pesos.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma de los activos inmobiliarios del Portafolio Inicial que estamos adquiriendo o constituyendo, por el período de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2025:

(En miles de pesos)

		Reconocimiento Proforma del Portafolio Inicial Ajustes Proforma Nota 2		
	El Fideicomiso	Portafolio inicial	Ajustes Proforma	Diciembre 31, 2025 Proforma
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	-	-	-	-
IVA por acreditar	-	-	160,728	160,728
Total activo circulante	-	-	160,728	160,728
Activo no circulante:				
Propiedades de Inversión	-	-	1,230,493	1,230,493
Total activo no circulante	-	-	1,230,493	1,230,493
Total activo	-	\$ -	\$ 1,391,221	\$ 1,391,221
Pasivo y patrimonio				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar al Fideicomiso (Parte Relacionada)	-	-	-	-
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	-	-	-	-
Depósitos en Garantía	-	-	-	-
Total pasivo a corto plazo	-	-	-	-
Pasivo a largo plazo:				
Depósitos en Garantía	-	-	-	-
Total pasivo a largo plazo	-	-	-	-
Total pasivo				
Patrimonio				
Contribuciones	-	-	1,184,050	1,184,050
Otras cuentas de Patrimonio	-	-	207,171	207,171
Pérdidas Acumuladas	-	-	-	-
Total Patrimonio de la controladora	-	-	1,391,221	1,391,221
Total pasivo y patrimonio	-	-	1,391,221	1,391,221

l

l

La siguiente tabla resume ciertos ingresos y gastos de operación del Portafolio Inicial que estamos adquiriendo o constituyendo por los años concluidos el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024:

	Año terminado el	
	Diciembre 31, 2025 El Fideicomiso Proforma	Diciembre 31, 2024 El Fideicomiso Proforma
Ciertos Ingresos		
Ingresos por Hospedaje	\$ 66,049	\$ 55,500
Ingresos por Arrendamiento	\$ 0	\$ 0
Total de ciertos ingresos	\$ 66,049	\$ 55,500
Ciertos Gastos operativos		
Servicios de gestión de Inmuebles	\$ 6,496	\$ 12,203
Honorarios Operador de Inmuebles	\$ 200	\$ 0
Comisiones Plataformas Digitales	\$ 1,734	\$ 1,639
Comisiones sobre ventas	\$ 193	\$ 799
Costo de servicio sistema de reservaciones	\$ 480	\$ 500
Blancos y Suministros de Operación	\$ 28	\$ 464
Mantenimiento de Equipo de Operación	\$ 784	\$ 529
Mantenimiento de Mobiliario y Equipo de Operación	\$ 1,714	\$ 1,316
Mantenimiento de Edificio	\$ 0	\$ 0
Uniformes	\$ 4	\$ 0
Costo de Telefonía	\$ 760	\$ 722
Publicidad y Marketing	\$ 1,402	\$ 899
Limpieza	\$ 3,143	\$ 2,905
Cuota de mantenimiento	\$ 1,117	\$ 825
Vigilancia y seguridad	\$ 707	\$ 830
Papelería y artículos de oficina	\$ 76	\$ 50
Seguro Empresarial	\$ 75	\$ 60
Comisiones bancarias	\$ 705	\$ 493
Combustibles, transporte terrestre, estacionamientos y luz	\$ 2,995	\$ 2,949
Gastos Atención clientes, alimentos y servicios	\$ 896	\$ 1,114
Fletes y mudanzas	\$ 0	\$ 0
Otros gastos	\$ 78	\$ 119
Arrendamiento	\$ 360	\$ 0
Predial	\$ 34	\$ 0
Total ciertos gastos operativos	\$ 23,980	\$ 28,414
Utilidad Operativa	\$ 42,069	\$ 27,086
Gastos de Administración	\$ 4,854	\$ 4,854
Gastos Corporativos	\$ 0	\$ 0
Impuesto Predial y otros Derechos	\$ 0	\$ 0
Seguros	\$ 0	\$ 0
	\$ 4,854	\$ 4,854
Exceso de ciertos ingresos sobre ciertos gastos	\$ 37,214	\$ 22,231

Comparación de los resultados por el periodo de doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2025, frente

l

al periodo de doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2024.

Ingresos, costos y gastos. El total de ingresos combinados aumentó en 19.0%, al pasar de \$55.5 millones el 31 de diciembre 2024 a \$66.05 millones el 31 de diciembre de 2025. Los gastos combinados totales disminuyeron en 13.3%, al pasar de \$33.27 millones en 2024 a \$28.83 millones en 2025. Como resultado, la utilidad operativa de propiedades (utilidad bruta) aumentó en 67.4%, al pasar de \$22.22 millones en 2024 a \$37.21 millones en 2025.

- *Ingresos Totales.* El total de ingresos consolidados aumentó en 19.0%, al pasar de \$55.50 millones el 31 de diciembre de 2024 a \$66.05 millones el 31 de diciembre de 2025. Este incremento es consistente con una combinación de factores comerciales y operativos, incluyendo una mayor tracción comercial de los activos, fortalecimiento de canales y red de clientes, y una mejor ejecución operativa.
- *Costos y Gastos de Operación.* Los gastos de operación consolidados disminuyeron en 15.61%, al pasar de \$28.41 millones el 31 de diciembre de 2024 a \$23.98 millones el 31 de diciembre de 2025. Esta disminución es consistente con mejoras en disciplina operativa, optimización de costos y eficiencias derivadas de la estandarización de procesos y soporte tecnológico.
- *Utilidad de operación.* La utilidad operativa de propiedades aumentó en 55.31%, al pasar de \$27.08 millones el 31 de diciembre de 2024 a \$42.07 millones el 31 de diciembre de 2025. Este aumento se explica principalmente por el crecimiento de ingresos y el mejor control de gastos de operación.
- *Gastos financieros netos.* No se cuenta con deuda contratada.

Desempeño de los Activos.

(i) Principales índices/razones (industria inmobiliaria) y métricas de estabilidad, eficiencia y rentabilidad.

Para efectos de homologación con la información proforma, la "Utilidad operativa de propiedades" se presenta como un indicador operativo comparable al NOI (Net Operating Income) a nivel de inmueble, en tanto representa el excedente de ingresos sobre gastos operativos directos de los inmuebles.

Con base en las cifras proforma anteriores, se observan los siguientes índices y razones:

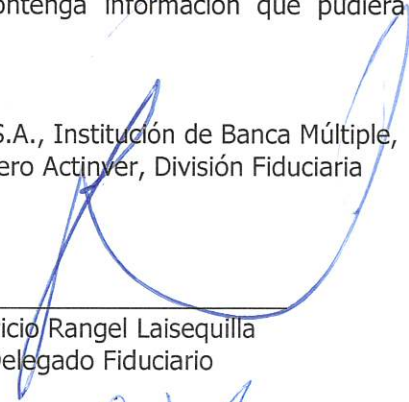
- Eficiencia operativa (ratio de gastos operativos / ingresos): 51.19% (FY24) y 36.30% (FY25).
- Margen operativo de inmuebles (Utilidad operativa de propiedades / ingresos): 48.80% (FY24) y 63.69% (FY25).
- Crecimiento interanual (FY25 vs. FY24): ingresos 19%, gastos operativos -15.6% y utilidad operativa de propiedades 55.31%.
- Estabilidad financiera (apalancamiento): a la fecha, el Portafolio Inicial no cuenta con financiamientos vigentes (por lo que métricas como LTV y DSCR no resultan aplicables al periodo reportado).
- Rentabilidad sobre patrimonio (aproximación proforma): la utilidad operativa de propiedades del ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025 representa aproximadamente 2.81% del patrimonio proforma, como una referencia de rentabilidad operativa en el periodo reportado. Esta razón es únicamente ilustrativa y está sujeta a los supuestos proforma.

(ii) Explicación cualitativa del desempeño. La variación observada en el periodo intermedio más reciente (31 de diciembre de 2025) frente al mismo periodo del año anterior es consistente con una combinación de factores operativos y comerciales, incluyendo (i) mejoras en la ejecución y disciplina operativa, (ii) optimización de procesos, estandarización y control de costos, (iii) fortalecimiento de la comercialización y una mayor presencia y reconocimiento de los activos en sus mercados, (iv) ampliación y diversificación de la red de clientes y canales de comercialización, y (v) actualización continua de tecnología y sistemas (por ejemplo, herramientas de administración, comercialización, reservaciones y control operativo) para soportar la operación y el seguimiento interno del desempeño.

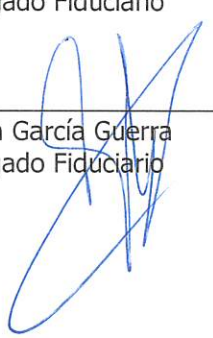
8 PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifiestan, 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 nuestro 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, 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.

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



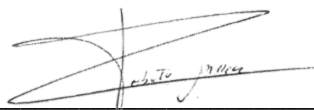
Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario



Sheyla García Guerra
Delegado Fiduciario

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de mis respectivas funciones, preparé la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera de mi representada contenida en el presente Prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo 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.

Capital Fund XLII, S.A. de C.V.



Por: José Roberto Cayetano Jimenez Celorio
Cargo: Director General



Por: Sara Elena Ocampo Hurtado
Cargo: Contralor*

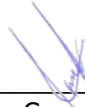


Por: Oscar Ignacio Tena Castro
Cargo: Director Jurídico

*Realizas las funciones equivalentes a las de un Director de Finanzas.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor o el Patrimonio del Fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su 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.

Capital Fund XLII, S.A. de C.V.



agaoc140326118

Por: Concepción Maribel Cruz Cruz

Cargo: Apoderado

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio emisora o el Patrimonio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a nuestro leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los valores materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y ha informado al Fiduciario el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como un fideicomiso con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Nuestra representada ha participado con la emisora en la definición del rango de precio de los certificados materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo rango o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los certificados y las condiciones imperantes en el mercado de valores en la fecha de emisión.

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México



Alejandra González Canto
Apoderado



Carlos Javier Pacheco Alvarado
Apoderado

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio emisora o el Patrimonio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a nuestro leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los valores materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y ha informado al Fiduciario el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como un fideicomiso con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Nuestra representada ha participado con la emisora en la definición del rango de precio de los certificados materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo rango o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los certificados y las condiciones imperantes en el mercado de valores en la fecha de emisión.

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



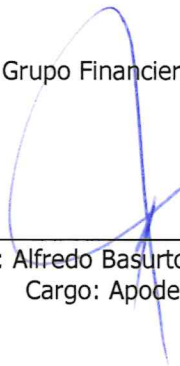
Tania Santoyo Greene
Apoderado

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los Certificados Bursátiles emitidos y los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva



Por: Rosa Adriana Pérez Quesnel
Cargo: Apoderado



Por: Alfredo Basurto Dorantes
Cargo: Apoderado

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros proforma que contiene el presente prospecto de colocación, que consisten en los estados de posición financiera proforma por los ejercicios al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, así como los estados de resultados proforma por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, sobre los cuales emitimos un informe de aseguramiento para informar sobre su compilación con fecha 26 de enero de 2026, de conformidad con Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3420 ("ISAE 3420" por sus siglas en inglés) "Trabajos de aseguramiento sobre la compilación de la información financiera proforma incluida en un folleto".

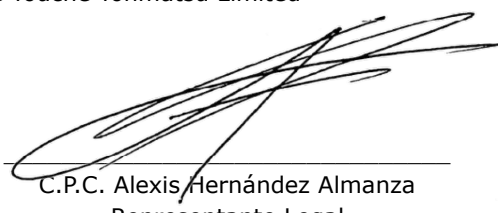
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto de colocación y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de aseguramiento realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros proforma sobre los cuales emitimos un informe de aseguramiento para informar sobre su compilación, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros proforma sobre cuya compilación informamos.

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



C.P.C. Erika Saldaña Flores
Socia de Auditoría

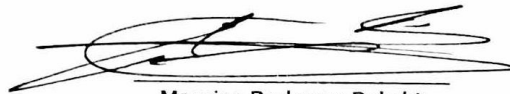


C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal

Exclusivamente para efectos de la opinión legal emitida en términos de lo establecido en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, **(i)** el suscrito 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, y **(ii)** asimismo, 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.

Atentamente,

Galicia Abogados, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maurice Berkman Baksht', written over a horizontal line.

Maurice Berkman Baksht
Socio