

ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2659 CELEBRADA EL 12 DE JUNIO DE 2020

En la Ciudad de México, siendo las 10:00 horas del día 12 de junio de 2020, los miembros del Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo identificado con el número CIB/2659 de fecha 1 de noviembre de 2018, según el mismo ha sido modificado o reexpresado de tiempo en tiempo (el "**Fideicomiso**"), en el cual O'Donnell Capital Management, S. de R.L. de C.V., actúa como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar (el "**Administrador**"), ODMX F1, S. de R.L. de C.V. y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso CIB/3017, ambos actuando en su carácter de coinversionistas; CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario ("**Fiduciario**") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común ("**Representante Común**") de los tenedores de los Certificados Bursátiles, con el fin de celebrar una Sesión del Comité Técnico de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula 12.1.9 del Fideicomiso (la "**Sesión**"), a la cual fueron debidamente citados mediante convocatoria de fecha 5 de junio de 2020 entregada a cada uno de los miembros del Comité Técnico con copia al Representante Común y Fiduciario.

La Sesión, por decisión unánime de los miembros del Comité Técnico que atendieron la Sesión, fue presidida por el señor David O'Donnell Dwyer, y actuó como Secretario el señor Mario del Bosque Martínez.

Acto seguido, el Presidente de la Sesión solicitó al Secretario dar lectura al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Lista de asistencia y verificación de quorum para llevar a cabo la Sesión;
- II. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2019;
- III. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la ratificación anual del Despacho encargado de la auditoría externa;
- IV. Reporte del primer trimestre del 2020;
- V. Actualización sobre los Proyectos Laguna y Proyecto BTS (Querétaro); y presentación, discusión; y en su caso, aprobación para modificar la proporción de capital y deuda aprobada originalmente en los paquetes de inversión;
- VI. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación sobre un proyecto de inversión (Proyecto Chela);
- VII. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación sobre un proyecto de inversión (Proyecto Apple);
- VIII. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la utilización y/o creación de un vehículo de inversión que sea titular de los derechos derivados de títulos de concesión de explotación de agua y administración de capacidad de energía eléctrica;
- IX. Asuntos varios; y

X. Redacción, lectura y aprobación del acta de Sesión del Comité Técnico.

Una vez aprobado por unanimidad de los presentes el Orden del Día antes transcrito, se procedió a su desahogo en los siguientes términos.

I. Lista de asistencia y verificación de quorum para llevar a cabo la Sesión:

En relación con el primer punto del Orden del Día, el Secretario procedió a preparar la Lista de Asistencia que se adjunta al presente como **Anexo 1**, certificando que se encontraban presentes (presencialmente o vía telefónica o videoconferencia) el **88.88%** (ochenta y ocho punto ochenta y ocho por ciento) de los miembros del Comité Técnico, mismos que se listan a continuación:

No.	Miembro	Cargo	
1.	David O'Donnell Dwyer	Propietario – Presidente	Presente Videoconferencia
2.	Carlos Arturo Aguilar Cancino	Propietario	Presente
3.	Mario del Bosque Martínez	Propietario – Secretario	Presente
4.	Eduardo Valdes Acra	Propietario Independiente	Presente Videoconferencia
5.	Manuel Sánchez González	Propietario Independiente	Presente Videoconferencia
6.	Jorge Luis Torres Aguilar	Propietario Independiente	Ausente.
7.	Gonzalo Luis Portilla Forcen	Propietario Independiente	Presente.
8.	Francisco Javier Martínez García	Propietario Independiente	Presente Videoconferencia
9.	Carlos Fernández Márquez	Propietario Independiente	Presente Videoconferencia

En virtud de atender la presente Sesión 8 de 9 miembros del Comité Técnico que representa el **88.88%** (ochenta y ocho punto ochenta y ocho por ciento) de asistencia, el Secretario declara instalada y legítimamente constituida la Sesión y, en consecuencia, con plena validez todos los acuerdos que en la misma se adopten, ratificando como Presidente al señor David O'Donnell Dwyer y Mario del Bosque Martínez como Secretario con lo cual estuvieron todos los presentes de acuerdo.

Asimismo, en la Sesión estuvieron presentes como invitados los señores (i) Alfredo Moreno Figueroa y Romina López Becerril por parte del Administrador (videoconferencia); (ii) Saúl Omar Orejel García y Ubaldo Chávez por parte del Representante Común (videoconferencia); (iii) Adrián Méndez por parte del Fiduciario (videoconferencia); y (iv) José Luis Valtierra por parte de Banobras / Fonadin.

Una vez aprobado y confirmado el quorum, se procedió al desahogo del segundo punto del Orden del Día.

II. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2019:

En uso de la palabra, el señor Carlos Arturo Aguilar Cancino, Director de Finanzas, señaló que previamente se distribuyó a todos los miembros del Comité Técnico una breve presentación que resume los puntos del Orden del Día y que se adjunta a la presente Acta como **Anexo "2"**. Continuó explicando a todos los

presentes el informe de los auditores independientes y estados financieros por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido del 1 de noviembre de 2018 al 31 de diciembre de 2018, resaltando que al cierre del año pasado existieron dos operaciones relevantes que fue la adquisición del Proyecto Laguna y la oferta pública adicional de Certificados Bursátiles Fiduciarios (reapertura) de ODOCK18. Copia de los estados financieros, se adjuntan a la presente Acta como **Anexo "3"**. En uso de la palabra el señor Gonzalo Portilla preguntó sobre los ingresos por valuación por \$11,767,000 pesos y cuál es el criterio que el Administrador está siguiendo de valuación de los activos. Al respecto, el Director de Finanzas, Carlos Aguilar respondió que se realizan dos valuaciones; una por CBRE del activo y dicha valuación la considera el valuador del certificado bursátil, 414 Capital, Inc.

Después de resolver dudas de los estados financieros del Fideicomiso, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN

PRIMERA. "Se toma nota y se aprueba el informe de los auditores independientes y estados financieros por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y por el periodo comprendido del 1 de noviembre de 2018 al 31 de diciembre de 2018".

III. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la ratificación anual del Despacho encargado de la auditoría externa;

En relación con el tercer punto del Orden del Día, el Secretario comenzó explicando que el despacho Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("**Deloitte**") fue designado como Auditor Externo para el ejercicio fiscal irregular al cierre del 2018 y del 1° de enero al 31 de diciembre de 2019. Continúo explicado que Deloitte no ha prestado otro servicio al Fideicomiso diverso al de auditoría y que está respetando los honorarios pactados previamente según se desprende de la propuesta-carta fideicomiso de fecha 1° de junio de 2020. Adicionalmente y para cumplimiento de 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 (las "**Disposiciones**"), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el pasado 26 de abril de 2018 ha puesto a disposición toda la información requerida para dar cumplimiento a dichas Disposiciones. Resaltó que de conformidad con lo previsto en la sección 12.1.11 del Fideicomiso, el nombramiento y remoción del Auditor Externo es un asunto que no puede ser discutido ni/o votado por los miembros que designe el Administrador, por lo que se somete la votación únicamente por los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso. En uso de la palabra, el señor Manuel Sánchez solicitó que se adjunte como Anexo a la presente Acta, la comparativa de honorarios y la carta de servicios. Asimismo, Romina López explicó que los honorarios del Auditor Externo estaban ligeramente por debajo del mercado a respuesta de una pregunta por parte del señor Carlos Fernandez.

Después de una amplia discusión, por unanimidad de votos de los miembros independientes del Comité Técnico presentes, se adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

SEGUNDA. Se hace constar que los representantes del despacho Deloitte previamente a la fecha de celebración de la presente Sesión del Comité Técnico (i) respetaron su propuesta económica y de servicios (ejercicio de 2020) para considerar en la misma las actividades a realizar de conformidad con lo establecido en las Disposiciones; y (ii) demostraron que el despacho y el equipo de auditoría cumple con

los requisitos necesarios para actuar como Auditor Externo para lo cual presentaron la siguiente documentación:

- Propuesta-Carta Fideicomiso.
- Carta manifestación previa a contratación.
- Comisión Técnica de Calidad Anexo B.
- Título Arturo Ceballos.
- Constancia Inscripción AGAAF Arturo Ceballos.
- Opinión del Cumplimiento de Obligaciones Fiscales.

Dichos documentos se adjuntan a las presente Resoluciones como **Anexo "4"**, que también incluirá la comparativa de honorarios de auditores externos.

TERCERA. Se resuelve que tanto el despacho Deloitte como su equipo de auditoria, cumplen los requisitos personales, profesionales y de independencia para la prestación del servicio de auditoría externa establecidos en los artículos 4 al 13 de las Disposiciones. Asimismo, se toma nota de la manifestación del despacho sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad.

CUARTA. Se resuelve que la propuesta económica presentada por el despacho para el ejercicio fiscal del 2020 resulta razonable para ejecutar el programa de auditoría anual del Fideicomiso de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones del Fideicomiso.

QUINTA. En virtud de las resoluciones inmediatas anteriores, se resuelve ratificar al despacho Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditor Externo del Fideicomiso para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso por el ejercicio del 2020.

SEXTA. En cumplimiento a las Disposiciones, se instruye a CiBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple para que en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso realice las gestiones necesarias para ratificar al despacho Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza S.C. como Auditor Externo, así como para actualizar en su contratación las actividades relacionadas en la propuesta económica y de servicios presentada por el propio despacho y que obra adjunta en las presentes Resoluciones como **Anexo 5**.

SÉPTIMA. Se instruye al Fiduciario para revelar la ratificación del Auditor Externo en la Bolsa Mexicana de Valores a través del SEDI, y a su vez a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) a través del STIV-2, de conformidad con el Artículo 17 de las Disposiciones.

OCTAVA. De conformidad con lo previsto en la sección 12.1.11 del Fideicomiso, el nombramiento y remoción del Auditor Externo es un asunto que no puede ser discutido ni/o votado por los miembros que designe el Administrador, por lo que se somete la votación únicamente por los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.

IV. Reporte del primer trimestre del 2020;

En uso de la palabra, el señor Carlos Arturo Aguilar Cancino, Director de Finanzas, señaló a todos los presentes el balance general y el estado resultados señalando que al cierre del primer trimestre del 2020 el Patrimonio del Fideicomiso ascendía a la cantidad de \$814,896,096.00 (ochocientos catorce millones ochocientos noventa y seis mil noventa y seis pesos 00/100 Moneda Nacional), que el efectivo y sus equivalentes disminuyeron en comparación con el mismo del trimestre del año anterior debido a la inversión

que se ha realizado en el Proyecto Laguna y destacó que en el primer trimestre se registraron ingresos por concepto de la valuación realizada por CBRE del Proyecto Laguna por la cantidad \$105 millones de pesos valuando el fideicomiso de proyecto en \$758.7 millones de pesos. Asimismo, señaló que las reservas del Fideicomiso Emisor se encuentran debidamente constituidas. Otro punto relevante a comentar es el tema de las devoluciones del impuesto al valor agregado ("**IVA**") por parte del Servicio de Administración Tributaria ("**SAT**"), el cual está tomando más tiempo de lo previsto al estar el SAT absurdamente estricto en sus requerimientos.

Después de resolver dudas del reporte del primer trimestre del 2020, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN

NOVENA. "Se toma nota del informe del Director de Finanzas respecto del reporte del primer trimestre del 2020".

V. Actualización sobre los Proyectos Laguna y Proyecto BTS (Querétaro); y presentación, discusión; y en su caso, aprobación para modificar la proporción de capital y deuda aprobada originalmente en los paquetes de inversión;

En relación con el quinto punto del Orden del Día, el Presidente comentó el impacto que ha tenido la pandemia COVID-19 en el sector inmobiliario industrial resultando en la falta de financiamiento por parte de las instituciones financieras en Dólares, el rompimiento de las cadenas de suministro, cancelaciones o postergaciones de planes de inversión por parte de los clientes y retrasos por partes de las autoridades en el otorgamiento de permisos, licencias y autorizaciones. Por otro lado, destacó que las ventas de *e-commerce* se han intensificado orillando a los jugadores de esa industria a demandar más espacio, lo cual resulta positivo para el fondo, al ser su tesis de inversión. También destacó que en el primer trimestre y lo que llevamos del segundo trimestre, se ha observado una demanda por espacios industriales más grandes con requerimientos por arriba de 40,000 m².

De manera particular, el Presidente señaló que la pandemia impactó al Proyecto Laguna con la postergación para cerrar un financiamiento con HSBC de \$40 millones de dólares. Destacó que el avance físico de la obra es de c.17% en línea con lo programado y al cierre de mayo se ha invertido \$682.92 millones de pesos en proyecto. Al respecto, el Presidente señaló la necesidad de cambiar los supuestos de inversión del Proyecto Laguna para adaptarnos con la demanda del mercado y desarrollar el proyecto de forma más prudente. En este sentido, la propuesta consistente en finalizar el desarrollo de la "Nave 1" con una inversión de aproximadamente \$10 millones de dólares y estabilizarla. Respecto las Naves 2 y 3, con la finalidad de adaptarnos a la demanda del mercado, fusionar su construcción para dejar una nave de c. 47,958 m² o esperar a tener un desarrollo bajo la modalidad *build-to-suit*. En cualquier caso, es importante señalar que la proporción aprobada originalmente de capital (35%) y deuda (65%) aprobada para Proyecto Laguna sufrirá modificaciones y por lo tanto se somete a la aprobación del Comité Técnico que el proyecto se continúe financiando únicamente con capital. El Presidente destacó que el proyecto tuvo un ahorro de c.10% en la construcción. En uso de la palabra, el señor Carlos Fernandez preguntó sobre el impacto de la TIR por el cambio propuesto a lo cual, la señorita Romina López respondió que queda en 14.16% versus 14.04% originalmente previsto en el ICP; destacando que el incremento obedece a las eficiencias de presupuesto.

Respecto del Proyecto BTS, en uso de la palabra el Secretario explicó al Comité Técnico que con fecha 2 de junio del presente año, el Administrador recibió una notificación de parte de Autoliv Steering Wheels Mexico, S. de R.L. de C.V. informando su decisión de no continuar con el proyecto debido a los recientes

eventos desencadenados por la pandemia de COVID19 lo cual llevó las ventas de Autoliv a los niveles más bajos en los últimos meses y como consecuencia se han visto en la necesidad inminente de limitar costos, flujos de efectivo e inversiones. El Costo Total de Proyecto Cancelado asciende a \$1.29 millones de pesos. El Secretario recordó a los miembros del Comité que durante el mes de abril del presente, se hizo una llamada de capital y aprobación del destino de los recursos por \$122 millones de pesos; monto que menos el Costo Total del Proyecto Cancelado resulta en un total de \$120.7 millones. En este sentido, se somete a consideración de los miembros del Comité Técnico reasignar los recursos del proyecto BTS al proyecto de inversión denominado "Chela" que será tratado en el siguiente punto del orden del día.

En uso de la palabra el señor Manuel Sánchez señaló que si no se previó una cláusula contractual que estableciera una obligación de reembolso por la cancelación del Proyecto, a lo cual el Presidente respondió que no se previó ya que no es un estándar de mercado y es el costo que se asume típicamente "*the cost of doing business*" para cualquier diligencia de un proyecto.

Después de una amplia discusión, resolver dudas de los proyectos de inversión, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptaron las siguientes resoluciones:

RESOLUCIONES

DÉCIMA. "Se resuelve que al tratarse el Proyecto Laguna de un proyecto de inversión que supera el 20% (veinte por ciento) del Monto Total de la Emisión y que fue aprobado por la Asamblea de Tenedores, la modificación de la proporción de capital y deuda también deberá ser aprobado por la Asamblea de Tenedores. No obstante lo anterior, el Comité Técnico recomienda a la Asamblea de Tenedores dicha modificación bajo los términos y condiciones presentados por el Presidente."

DECIMA PRIMERA. "Se toma nota de la cancelación del Proyecto BTS (Querétaro) y se aprueba el destino de los recursos al Proyecto Chela, sujeto a que la Asamblea de Tenedores apruebe dicho proyecto de inversión, al superar el 20% del Monto Total de la Emisión".

VI. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación sobre un proyecto de inversión (Proyecto Chela);

En uso de la palabra el Presidente, señaló que se puso con anticipación a todos los miembros del Comité Técnico un memorándum de inversión del Proyecto Chela. Comenzó explicando que el Proyecto Chela se trata de una adquisición "*value add*" con un área rentable total de 38,765 m² divididos en cinco edificios multi arrendatario con una expansión de c. 5,000 m², todo para dedicarlo destinado al sector logístico, en la Ciudad de México, en la Alcaldía de Gustavo A. Madero. La inversión representa una inversión total de \$40.31 millones de dólares IVA incluido. Acto seguido el Presidente explicó a los miembros del Comité Técnico otros puntos relevantes del Proyecto Chela destacando que se encuentra dentro de la estrategia de inversión del Fideicomiso Emisor, al tratarse de un desarrollo "*in fill, last mile*" en el mercado más sólido de México.

El señor Manuel Sánchez preguntó al equipo ejecutivo cual es la complejidad de obtener permisos, licencias y autorizaciones para el Proyecto Chela. El Secretario señaló que prácticamente el c.86% de la propiedad se iba a remodelar sin afectar elementos estructurales para lo cual no se requería de una manifestación de obra sino un simple aviso de remodelación y se podría comenzar inmediatamente. Para el caso de la expansión se requiere de una manifestación de construcción; sin embargo, al ser una propiedad ya industrial impactada no requería de impacto urbano y los tiempos de obtención se estimaban entre 5 a 8 meses.

En uso de la palabra el señor Gonzalo Portilla opinó que el mercado de Vallejo-Azcapotzalco le parecía un mercado más de pesos por lo que solicitó que se distribuyera a los miembros del Comité Técnico y tenedores un análisis de sensibilidad de la TIR en caso de celebrarse arrendamiento en pesos vs. Dólares. Asimismo, el señor Portilla destacó que los comparativos presentados son útiles; sin embargo, destacaba que se está creando una sub-clase de activo específica para "e-commerce".

El señor Carlos Fernandez comentó cuál es el supuesto de las tasas de capitalización para el proyecto, a lo cual el Presidente respondió que se estaba asumiendo un "cap" de 8% al tratarse de una propiedad "in-fill last mile".

Después de una amplia discusión, resolver dudas del proyecto de inversión, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptaron las siguientes resoluciones:

RESOLUCIONES

DÉCIMA SEGUNDA. "Se resuelve que al tratarse de un proyecto de inversión que supera el 20% (veinte por ciento) del Monto Total de la Emisión, deberá ser aprobado por la Asamblea de Tenedores. No obstante lo anterior, el Comité Técnico recomienda a la Asamblea de Tenedores la aprobación del proyecto de inversión presentado por el Administrador bajo los términos y condiciones que se establecen en el Memorandum de Inversión del Proyecto Chela".

DÉCIMA TERCERA. "Se requiere al Administrador entregar, previo a la celebración de la Asamblea de Tenedores, un estudio de sensibilidad del retorno comparando rentas en pesos -vs.- dólares."

VII. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación sobre un proyecto de inversión (Proyecto Apple):

En uso de la palabra, el Presidente señaló que se puso con anticipación a todos los miembros del Comité Técnico un memorándum de inversión del Proyecto Apple. Comenzó explicando que el Proyecto Apple se trata de un desarrollo industrial especulativo destinado para atender la demanda del sector logístico, consumo, bebidas y alimentos, en la Ciudad de México, en la Alcaldía de Azcapotzalco. El proyecto de inversión consiste en el desarrollo de dos naves industriales clase A con una superficie total de 54,900 m² que representa una inversión total de \$59.54 millones de dólares con IVA incluido. El Presidente explicó que existe la posibilidad de incrementar el área rentable a 61,750 m² en el evento que el propietario del terreno logre modificar una afectación por vialidad, lo cual representaría una inversión de \$61,95 millones de dólares.

El señor Eduardo Valdez destacó que para este proyecto veía una disminución en las tasas de capitalización en el Proyecto Apple comparado con el Proyecto Chela (~50 bps) y preguntó a qué se debía. El Presidente respondió que la diferencia obedecía a que Proyecto Chela es proyecto de clase B (construcciones desarrolladas en 1954 y posteriormente remodeladas) comparado con el Proyecto Apple que es un proyecto clase A totalmente nuevo.

Asimismo, el señor Gonzalo Portilla manifestó, al igual que el Proyecto Chela, el mercado de Vallejo-Azcapotzalco le parecía un mercado más de pesos por lo que solicitó que se distribuyera a los miembros del Comité Técnico y tenedores un análisis de sensibilidad de la TIR en caso de celebrarse arrendamiento en pesos vs. Dólares.

En uso de la palabra el señor Carlos Fernández recomendó al Administrador ser cuidados con el flujo de efectivo y las llamadas de capital dado que con estos dos proyectos se terminaría prácticamente el capital

del CKD. En este sentido, el señor Gonzalo Portilla señaló que, si bien representa un riesgo importante, las inversiones son bastante atractivas y valdría la pena asumir el riesgo. Continuó señalando que el financiamiento de instituciones bancarias va llegar y pero no sabemos cuándo. Destacó que las instituciones financieras se encuentran enfocadas a reestructuras financieras por la crisis derivada de la pandemia. La falta de liquidez de los bancos en dólares ha cambiado sustancialmente, ya que lo hacían de forma sintética en el mercado de derivados lo que resulta en un "spread" de 400 o 500 bsp. Estamos viviendo una coyuntura, pero los bancos no están abandonando el desarrollo inmobiliario industrial.

Después de una amplia discusión, resolver dudas del proyecto de inversión, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptaron las siguientes resoluciones:

RESOLUCIONES

DÉCIMA CUARTA. Se resuelve que al tratarse de un proyecto de inversión que supera el 20% (veinte por ciento) del Monto Total de la Emisión, deberá ser aprobado por la Asamblea de Tenedores. No obstante lo anterior, el Comité Técnico recomienda a la Asamblea de Tenedores la aprobación del proyecto de inversión presentado por el Administrador bajo los términos y condiciones que se establecen en el Memorandum de Inversión del Proyecto Apple.

DÉCIMA QUINTA. "Se requiere al Administrador, entregar previo a la celebración de la Asamblea de Tenedores, un estudio de sensibilidad de retornos comparando rentas en pesos -vs.- dólares."

VIII. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación respecto la utilización y/o creación de un vehículo de inversión que sea titular de los derechos derivados de títulos de concesión de explotación de agua y administración de capacidad de energía eléctrica;

En uso de la palabra, el Secretario expuso la conveniencia de utilizar y/o crear un vehículo de inversión que sea el titular tanto de los títulos de concesión para la explotación y aprovechamiento de aguas y descargas, así como la capacidad eléctrica "KVAs" (kilo-voltios-amperios) de las propiedades del fondo. El Secretario explico que en el caso de los títulos de concesión existe una restricción legal para que los fideicomisos adquieran "derechos personales" y por ende no puedan ser afectas a propiedad fideicomitida como lo concluye la Comisión Nacional del Agua ("CNA") del análisis que realiza de los artículos 386 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Artículo 27 Constitucional y el artículo 16 de la Ley General de Bienes Nacionales. Si bien, este análisis ha sido objeto controversias en juicio de amparo cuyas resoluciones pueden resultar favorables, el Administrador sugiere como alternativa de solución la creación de una sociedad civil o mercantil que sea el titular cuyo propietario controlador sea el Fideicomiso Emisor y que a su vez proporcione servicios (suministro de agua y asignación de capacidad de energía eléctrica) a los arrendatarios de los fideicomisos de proyecto. Lo anterior, resulta favorable ya que se elimina el riesgo de rechazo de una transmisión de un título de propiedad a un fideicomiso, en caso de sustitución fiduciario también se eliminar el riesgo y existe una transparencia en las operaciones con el inquilino.

En uso de la palabra, el señor Gonzalo Portilla manifestó la conveniencia de que dicha nueva compañía sea propietaria al 100% por el Fideicomiso Emisor para respetar la estructura de coinversión prevista en los Documentos de la Emisión.

Después de una amplia discusión y resolver dudas, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN

DÉCIMA SEXTA. "Se toma aprueba la utilización y/o creación de un vehículo de inversión que sea controlada por el Fideicomiso Emisor que administre los títulos de concesión para la explotación y aprovechamiento de aguas y descargas, así como de asignación de capacidad eléctrica (KVAS)."

IX. Asuntos Varios:

Finalmente, en asuntos varios el Secretario explicó de los eventos relevantes que se notificaron a la Bolsa Mexicana de Valores ("**BMV**"), así como a los tenedores de los Certificados Bursátiles. Asimismo, el Secretario explicó que el Administrador se encuentra en proceso de adhesión como signatario de los Principios para la Inversión Responsables (UN-PRI "*Principles for Responsible Investment*") al considerar de suma importancia la incorporación de factores Ambiental Sociedad y Gobierno Corporativo ("**ESG**" por sus siglas en inglés) en el análisis, inversión, administración y operación de su portafolio de inversión.

En relación con el Comité de Auditoría creado para efectos de las Disposiciones, el Secretario recomendó actualizarlo a la luz de los cambios en el equipo ejecutivo que se reportaron oportunamente, como se señala a continuación:

Comité Auditoría

Felipe Alvarado Malpica (Independiente)
Carlos Aguilar Cancico
Mario del Bosque Martínez

Finalmente, el representante común por conducto de Ubaldo Chávez, mencionó que considerando la pandemia de COVID-19 recomendaba a los tenedores la posibilidad de llevar a cabo Resoluciones Unánimes para la aprobación de los proyectos de inversión que requieren celebración de Asamblea de Tenedores con la finalidad de evitar sostener una reunión y evitar contagios. El señor Chávez explicó los criterios de la Comisión Nacional Bancaria de Valores y conveniencia de realizar Resoluciones Unánimes.

Después de una amplia discusión y resolver dudas, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptaron las siguientes resoluciones:

RESOLUCIONES

DÉCIMA SÉPTIMA. "Se toma nota del cambio en el equipo ejecutivo del Administrador, del proceso de adhesión a los Principios para la Inversión Responsable y de la actualización del Comité de Auditoría."

DÉCIMA OCTAVA. "Se toma nota de la recomendación realizada por el Representante Común para adoptar Resoluciones Unánimes para aprobar los proyectos de inversión presentados en esta Sesión así como sus correspondientes llamadas de capital y destino de fondos, destacando que ningún miembro del Comité Técnico manifestó objeción alguna para que los tenedores procedieran con la ejecución de Resoluciones Unánimes."



[Resto de página en blanco intencionalmente, sigue el Punto X del Orden del Día]

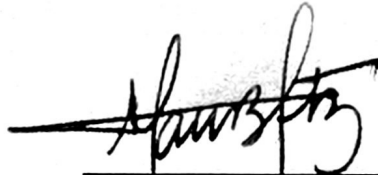
X. Redacción, lectura y aprobación del acta de Sesión del Comité Técnico.

No habiendo otro asunto del Orden del Día a tratar, se dio por concluida la Sesión, haciendo constar que los miembros del Comité Técnico que intervinieron, salvo por el señor Francisco Martínez quien se disculpó unos minutos antes de finalizar la sesión, estuvieron presentes de manera ininterrumpida durante la Sesión.

La Sesión terminó a las 12:25 horas del día, mes y año indicados al principio de la presente Acta, firmando la misma, como constancia, el Presidente y el Secretario.



David O'Donnell Dywer
Presidente



Mariodel Bosque Martínez
Secretario