

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 03 DE MARZO DE 2025

En la Ciudad de México, siendo las 8:30 horas del día 3 de marzo de 2025, 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 re expresado 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 co-inversionistas; 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 24 de febrero de 2025 entregada a cada uno de los miembros del Comité Técnico con copia al Representante Común y Fiduciario. Los términos con mayúscula que no se definan en la presente Acta, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

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 aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2024;
- III. Reporte del cuarto trimestre del 2024;
- IV. Presentación, discusión y, en su caso aprobación, respecto de la ratificación o cambio del Despacho encargado de la auditoría externa anual;
- V. Presentación de estatus de los proyectos actuales que comprenden el portafolio:
 - a. OD Laguna (ODLL);
 - b. OD888;
 - c. OD Kloeckner (ODKM);
 - d. OD Tlalpan (ODT); y
 - e. OD Vallejo (ODV).
- VI. Distribuciones planeadas durante el 2025; y
- VII. 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 videoconferencia en la plataforma "Teams" de Microsoft) el **88.88% (ochenta y ocho punto ochenta y ocho)** de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor, mismos que se listan a continuación:

No.	Miembro	Cargo	
1.	David O'Donnell Dwyer	Propietario – Presidente	Atendió videoconferencia
2.	Javier Pano Navarrete	Propietario	Presente
3.	Mario del Bosque Martínez	Propietario – Secretario	Presente
4.	Eduardo Valdes Acra	Propietario Independiente	Presente
5.	Manuel Sánchez González	Propietario Independiente	Presente
6.	Blanca Patricia Rodríguez Ortíz	Propietario Independiente	Presente
7.	<i>Miembro independiente por nombrar debido a renuncia del señor Gonzalo Luis Portilla Forcen</i>	Propietario Independiente	Ausente
8.	Miguel Corona / Victor Tena	Suplente	Atendió videoconferencia
9.	Ivan Javier Lara	Suplente	Atendió videoconferencia

En virtud de atender la presente Sesión 8 de 9 miembros del Comité Técnico que representan el **88.88% (ochenta y ocho punto ochenta y ocho)** 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, estuvieron presentes en la Sesión los señores Mariano Cinaroglu, Director Comercial; José Calero Lomelin, Director de Finanzas; Luis Cantú, Director de Adquisiciones; José Caballero, Director de Desarrollo, Omar Torres Garin, Contralor; quienes atendieron la reunión en su carácter de invitados especiales.

Asimismo, en la Sesión estuvieron presentes como invitados los señores José Luis Valtierra Gutiérrez de FONADIN y Salvador Cruz de PROFUTURO; así como Marisol Osuna por parte del representante común, Monex, quienes atendieron también vía videoconferencia.

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

II. Presentación y aprobación de los estados financieros del Fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2024;

En uso de la palabra el señor José Calero explicó a los presentes el estado de resultados y el balance general del Fideicomiso Emisor al cierre del 31 de diciembre de 2024 destacando que el principal factor que mueve los estados financieros son los ingresos financieros por valuación que incrementaron MX\$1,410.8 millones Y-o-Y debido al aumento de valuación en los proyectos de OD Tlalpan (por nuevos arrendamientos); OD Vallejo (avance en la obra) y OD Kloeckner (expansión). Se adjunta a la presente Acta como **Anexo "2"**, la presentación que se expuso en la Sesión.

En relación con la valuación de los activos, se destacó que CBRE valúa el activo (la propiedad) mientras que 414 Capital, Inc, valúa el certificado bursátil (CBFI), para lo cual toman en cuenta no solo el mismo avalúo de cada una de las propiedades que prepara CBRE sino también los estados financieros que muestran el patrimonio de cada uno de los fideicomisos. En uso de la palabra, la señora Blanca Rodríguez solicitó que en la gráfica de valuación de propiedades se indique quien realiza la valuación.

Después de un intercambio de opiniones, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN

PRIMERA. “Se toma nota y se aprueban los estados financieros al cierre del 31 de diciembre de 2024, solicitando que se distribuyan tan pronto concluya la auditoría del Auditor Externo, los estados financieros auditados por dicho periodo para su revisión final”.

III. Reporte del cuarto trimestre del 2024;

En uso de la palabra, el señor Mariano Cinaroglu comenzó explicando la presentación previamente distribuida a los miembros del Comité Técnico destacando los logros alcanzados por el Administrador durante el 2024 incluyendo enunciativa más no limitativamente el fortalecimiento del equipo directivo con nuevas contrataciones, la certificaciones de ISO-9001, las certificaciones EDGE en 3 de 5 propiedades, el financiamiento con Bancomext para el proyecto Vallejo por un monto de hasta USD\$100 millones, la expansión de la relación comercial con Amazon y, más importante, alcanzar rentas récord para el portafolio por arriba de mercado ~25%.

Continúo explicando los principales factores clave del portafolio que compone el Fideicomiso Emisor, así como los riesgos en cada uno de los proyectos y su estado (estabilizado, en construcción o disponible), el flujo de efectivo y la alta concentración en comercio electrónico (~48%) del portafolio, seguido de logística (~31%) y manufactura (~19.7%).

Después de un intercambio de opiniones, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN

SEGUNDA. “Se toma nota y se aprueba el reporte del Administrador del cuarto trimestre del 2024.”

IV. Presentación, discusión y en su caso aprobación respecto la ratificación o cambio del Despacho encargado de la auditoría externa anual.

En relación con el cuarto punto del orden del día, el señor José Calero explicó el despacho Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“**Deloitte**”) fue designado como Auditor Externo para el ejercicio fiscal al cierre del 2024 con quienes se han venido negociando honorarios fijos pero que incrementaron ~19.8% respecto de los honorarios cobrados por concepto de auditoría externa respecto del 2023. Continúo explicando que se han tenido pláticas con el auditor externo de ciertas inconformidades por parte del Administrador particularmente durante del proceso de hacer las distribuciones del CKD, sin que el auditor externo haya brindado una solución satisfactoria.

Al respecto, el Administrador señaló que para la auditoría del ejercicio de año 2024 Deloitte llevaría a cabo la auditoría; y para la auditoría del ejercicio del 2025 se evaluaría el cambio de socio dentro de la misma firma (Deloitte) o bien; un cambio de firma de auditoría externa. En este sentido, el señor Manuel Sánchez mencionó que si se decide realizar un cambio de auditor externo deberá ser transparente y destacado que dicho cambio no obedece a observaciones o posibles comentarios o notas en los estados financieros.

Asimismo, los miembros del Comité Técnico Manuel Sánchez y Eduardo Valdes solicitaron al Administrador requerir cotizaciones adicionales a otras firmas (*big four*) de auditoría externa para evaluar y comprar honorarios para la auditoría del 2025.

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.

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

RESOLUCIONES

TERCERA. 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 2024.

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 2024) 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 Karen Velázquez.
- Constancia Inscripción AGAAF Karen Velázquez.
- Opinión del Cumplimiento de Obligaciones Fiscales.

CUARTA. Se resuelve que tanto el despacho Deloitte como su equipo de auditoría, 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.

QUINTA. Se resuelve que la propuesta económica presentada por el despacho para el ejercicio fiscal del 2024 resulta razonable para ejecutar el programa de auditoría anual del Fideicomiso de acuerdo con las

Normas Internacionales de Información Financiera considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones del Fideicomiso.

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.

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.

VIII. Presentación de estatus de los proyectos actuales que comprenden el portafolio:

- a. OD Laguna (ODLL);
- b. OD888;
- c. OD Kloeckner (ODKM);
- d. OD Tlalpan (ODT); y
- e. OD Vallejo (ODV).

En uso de la palabra el señor Mariano Cinaroglu explicó a los presentes el estado que guarda cada uno de los proyectos de inversión del portafolio del Fideicomiso Emisor compuesto de cinco proyectos (i) OD Laguna; (ii) OD888; (iii) OD Kloeckner; (iv) OD Tlalpan; y (v) OD Vallejo, siguiendo como guía la presentación que está adjunta a la presente Acta como **Anexo "2"**.

El proyecto de OD Tlalpan señaló que ha tenido mucha actividad de comercialización y destacó que se completó la firma del contrato de arrendamiento con Amazon para tomar en arrendamiento del edificio 6 (7,960 m²); y para el área de retail se sumaron OXXO y Forever Living con 157 m² y 148 m² respectivamente. Destaco el incremento de rentas de ~21% respecto lo previsto en el paquete de inversión. Respecto del Edificio 1, el señor Mariano Cinaroglu señaló que se continúan con los esfuerzos de comercialización. Señaló que la obra está concluida al 99% y su conclusión total será durante marzo cuando terminen de instalar los elevadores.

En relación con el proyecto Vallejo, el señor Marino Cinaroglu señaló que se entregó el edificio 5B de Mega Audio y su expansión en el edificio 3B. Asimismo, destacó que estamos en negociaciones con Mercado Libre para que tome el edificio 5A con una superficie de aproximadamente 8,225 m². Señalo que similar al caso de Tlalpan, las rentas que se establecen en Vallejo están ~26% arriba de lo previsto en el paquete de inversión.

En uso de la palabra el señor José Calero informó que en diciembre el equipo completó el financiamiento con Bancomext para proyecto Vallejo y se obtuvo la primera disposición a finales del 4Q. Se anticipa que la segunda disposición se descontará de la expansión de Mega Audio durante el mes de marzo del presente año.

Asimismo, se discutió la posibilidad de cerrar un arrendamiento en pesos, de una superficie de ~16,000 m² aproximadamente (que representa el ~17% del parque y ~6.1% del portafolio), a un plazo de 5 años,

con un cliente de consumo con buena calidad de crédito. Al respecto, se discutieron ciertas mitigaciones de riesgo como contratación de coberturas (*hedges*) con instituciones financieras, utilizar los pesos para cubrir los gastos que se tengan en pesos y el crecimiento de la inflación mexicana comparada con la americana. En este sentido, el señor Eduardo Valdes comentó que dado que ha existido un incremento de rentas (en comparación con las previstas en el paquete de inversión), el crecimiento de las rentas por inflación en Mexico y que no representa un porcentaje significativo del portafolio y prudente dentro del parque, consideraba viable el arrendamiento. Por su parte, Blanca Rodríguez comentó su preocupación del financiamiento del proyecto dado que está dólares y con un ~16% de servicio de deuda en pesos.

En uso de la palabra, el señor Mario del Bosque comentó que en discusiones preliminares con el banco, no tenía inconveniente en aceptar dicho cliente viendo que es un porcentaje de ocupación y servicio de deuda razonable. Asimismo, explicó que con la finalidad de no encarecer la operación se podía pensar en obtener una cobertura por el 50% de la superficie y el resto de los ingresos utilizarlos los gastos operativos del parque industrial.

Al respecto, el Director General, David O'Donnell comentó que no quiere generar precedentes de que el grupo cierra arrendamientos en pesos y más importante que consideraba que afectaría la tasa de capitalización (*cap rate*) al momento de la venta/salida.

Respecto OD Kloeckner, el señor José Caballero, Director de Desarrollo del Administrador, proporcionó una actualización del proyecto señalando que la expansión se entrega a finales de Marzo al cliente. Mencionó que será necesario hacer un crédito Inter compañía de corto plazo (del CKD al fideicomiso de proyecto Kloeckner) por un monto de MX\$70 millones dado que el crédito pre-aprobado con Sabadell no cumplió con los requerimientos del Administrador y se cotizaron con dos instituciones bancarias adicionales (incluyendo Bancomext) con condiciones más favorables. El Director de Finanzas explicó que tan pronto se cierre el financiamiento con la institución financiera, se pagará el crédito intercompañías en los términos del estudio de precios de transferencia practicado para tales efectos.

En uso de la palabra, el señor Mariano Cinaroglu destacó que en OD888, el arrendatario Stock-X decidió salir anticipadamente y se volvió a comercializar su lugar con un +22% a una filial de FEMSA. Asimismo, señaló que se firmó un contrato con Amazon en el edificio de oficinas "N4" logrando una ocupación del 100%.

Después de una amplia discusión de cada uno de los proyectos de inversión y resolver dudas, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN

NOVENA. "Se toma nota del estado que guarda cada uno de los proyectos de inversión del Fideicomiso Emisor conforme a la presentación distribuida."

V. Distribuciones planeadas durante el 2025

En uso de la palabra, el señor José Calero explicó a los miembros del Comité Técnico que durante el 2025 se pretende hacer distribuciones "*retornos de capital*" del orden de USD\$80 mm, continuó explicando que dicho monto proviene tanto del flujo de caja remanente de cada uno de los proyectos como de los financiamientos que han cerrado o sus refinanciamientos. En el caso de OD Laguna, ampliar la línea de crédito con Bancomext de USD\$50 mm a US\$62 mm permitirá distribuir USD\$16.8 mm; mientras que OD

Tlalpan una vez que el Edificio 1 se rente, se generará una disposición de USD\$13 mm y se distribuirán USD\$11.7 mm.

Finalmente, el señor José Calero expuso (i) el análisis de venta de los activos estabilizados con la finalidad de realizar más distribuciones a los tenedores y ver cómo quedan los potenciales retornos, concluyendo que no existe una diferencia significativa entre vender activos en el 2026 que al final del periodo de disposición; y (ii) una dispositiva que describe los financiamientos de todos los proyectos. Es este último punto, la señora Blanca Rodríguez solicitó incluir las fechas de vencimiento de cada uno de los créditos, los principales indicadores financieros (*covenants*) y realizar un estudio de sensibilidad para el caso particular de Vallejo donde se asuma un ingreso en pesos (~16% del área rentable).

Después de una amplia discusión de cada uno de los proyectos de inversión y resolver dudas, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN

DÉCIMA. "Se toma nota del estado que guarda cada uno de los proyectos de inversión del Fideicomiso Emisor conforme a la presentación distribuida."

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

En relación con el último punto del Orden del Día, por unanimidad de votos de los presentes, se adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN

DÉCIMA PRIMERA. "Se designan como delegados especiales de la presente Sesión del Comité Técnico a los señores John David O'Donnell Dwyer, Mario del Bosque Martínez, y/o Alfonso Figueroa Villanueva para que conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a las resoluciones aquí señaladas, incluyendo sin limitar, acudir ante notario público de su elección, en caso de ser necesario para protocolizar todo o parte de la presente acta, presentar avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., así como demás autoridades competentes."

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 estuvieron presentes de manera ininterrumpida durante la Sesión. La Sesión terminó a las 10:15 am 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 Dwyer
Presidente

Mario del Bosque Martínez
Secretario

Anexo "1".

Lista de Asistencia de la 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 19 de noviembre de 2024 en el domicilio del Administrador ubicado en Juan Salvador Agraz No. 65, piso 7A, colonia Santa Fe, Ciudad de México y a través de la plataforma de Microsoft Teams. Se adjunta lista de Teams con todos los participantes.

No.	Miembro	Cargo	
1.	David O'Donnell Dwyer	Propietario – Presidente	Presente
2.	Javier Pano Navarrete	Propietario	Presente
3.	Mario del Bosque Martínez	Propietario – Secretario	Presente
4.	Eduardo Valdes Acra	Propietario Independiente	Presente
5.	Manuel Sánchez González	Propietario Independiente	Presente
6.	Blanca Patricia Rodríguez Ortiz	Propietario Independiente	Presente
7.	[<i>Miembro independiente por nombrar debido a renuncia del señor Gonzalo Luis Portilla Forcen</i>]	Propietario Independiente	Ausente
8.	Miguel Corona	Suplente	Presente
9.	Ivan Javier Lara	Suplente	Atendió videoconferencia



Mario del Bosque Martínez

Secretario del Comité Técnico
del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de
Desarrollo identificado con el número CIB/2659

Anexo "2"

Presentación Comité Técnico de Marzo 2025