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

Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable No. 2870

FIDEICOMITENTE **FIDUCIARIO**

OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS

MONTO TOTAL DE LA OFERTA

$1,219,999,950.00 (MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)

Oferta pública primaria de 62,564,100 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") (la "Oferta"). La Oferta se realizará a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"). Los términos que se utilizan en el presente con letra mayúscula inicial tendrán los significados asignados a los mismos en la sección 1.1 *"Glosario de Términos Definidos"* de este prospecto (el "Prospecto") y en el Contrato de Fideicomiso.

Emisora:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso (el "Fiduciario").
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria en México.
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Clave de Pizarra:	"FNOVA 17"
Precio de colocación:	$19.50 pesos CBFI (el "Precio de Colocación").
Monto Total de la Oferta:	$1,219,999,950.00 (mil doscientos diecinueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.)
Número de CBFIs materia de la Oferta:	62,564,100 CBFIs
Número de CBFIs en circulación después de la Oferta:	241,910,714 CBFIs
Opción de Sobreasignación:	No se incluirá opción de sobreasignación.
Denominación:	Los CBFIs estarán denominados en pesos.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	1 de agosto de 2017.
Fecha de la Oferta:	2 de agosto de 2017.

Fecha de Cierre del Libro:	2 de agosto de 2017.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	2 de agosto de 2017.
Fecha de Registro en la BMV:	3 de agosto de 2017.
Fecha de Emisión:	3 de agosto de 2017.
Fecha de Liquidación:	8 de agosto de 2017.
Acto Constitutivo:	Los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 2870 (el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso") celebrado el 10 de julio de 2017, entre Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., como fideicomitente, el Fiduciario, en dicho carácter, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, y Administradora FIBRA Norte, S.C., como Administrador y Asesor.
Fideicomitente:	Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V. (en tal carácter, el "Fideicomitente").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	El Fideicomitente.
Fines del Fideicomiso:	El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes inmuebles arrendados, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), conforme a los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR; en el entendido que a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme al 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; (v) realizar Distribuciones conforme al Contrato de Fideicomiso; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y Asesor o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores; (vii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del Administrador y Asesor, los Convenios de Cesión en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto

	de adquirir el Portafolio Inicial; (viii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs, previa instrucción del Comité Técnico, los actos jurídicos que sean necesarios y/o convenientes a efecto de adquirir en beneficio del Fideicomiso, la participación que se le indique en el capital social del Administrador y Asesor; y (ix) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior.
Patrimonio del Fideicomiso:	El Patrimonio del Fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas; (f) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.
Recursos Netos de la Oferta:	$1,001,941,029.36 (mil un millones novecientos cuarenta y un mil veintinueve pesos 36/100 M.N). Para más información véase la sección 2.4 "*Gastos Relacionados con la Oferta*" del presente Prospecto.
Características Relevantes del Portafolio Inicial:	El Portafolio Inicial está compuesto por 81 Activos Inmobiliarios que incluyen propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas de forma estratégica en 40 ciudades en 19 entidades federativas de México. Al 30 de junio de 2017, los inmuebles relacionados con los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial se encuentran ocupados al 100% con una superficie rentable de 217,562 metros cuadrados, considerando los contratos firmados que se encuentran por iniciar operación en el 2017.
Derechos que Confieren a los Tenedores:	Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al

Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, en el entendido que, si el tercer día de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente; (iii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador y Asesor por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada ya sea por dicho Tenedor o mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior al Fiduciario y al Representante Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente. **No existe obligación de pago de principal ni intereses.**

Distribuciones:	Para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores al menos el 95% de nuestro resultado fiscal (como se define en la legislación mexicana) anualmente. Para mayor información, véase la sección 2.1.15 "*Régimen fiscal aplicable*" del presente Prospecto. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones en efectivo. Para mayor información, véase la sección 3.2.11 *"Distribuciones"* del presente Prospecto. Cualquier pago de Distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución aprobadas por el Comité Técnico y dependerá de los resultados de nuestras operaciones, situación económica y otros factores relevantes.
Fuente de Pago de las Distribuciones:	Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Véase la sección 3.4.1 "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*".
Lugar y Forma de Pago de Distribuciones:	Las Distribuciones se pagarán en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ("Indeval"), ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega de las constancias correspondientes o bien la entrega del Título respectivo, según corresponda (o en cualquier otra dirección que el Indeval notifique en caso de un cambio de domicilio). Los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica.
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. Los Tenedores del Fideicomiso 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, véase la sección 3.2.4 "*Ley Aplicable y régimen fiscal*" del presente Prospecto. Este resumen se basa en la evaluación de Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., en materia fiscal. Para más detalles en relación con este asunto, véase la sección 3.2.4 "*Ley Aplicable y régimen fiscal*" del presente Prospecto.
Depositario:	Indeval.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y, en especial, la incluida en la sección 1.3

	"*Factores de Riesgo*" del presente Prospecto.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Administrador y Asesor:	Administradora FIBRA Norte, S.C.
Obligaciones de Pago:	No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIs.
Índice de cobertura de servicio de la deuda:	El Fideicomiso deberá cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la CUE y no podrá ser menor a 1.0. Adicionalmente, en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Agente Estructurador

BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer

El Agente Estructurador tuvo a su cargo el diseño de la estructura, revisión de documentación y apoyo en la elaboración de los materiales de venta.

Intermediario Colocador Líder

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

Sindicato Colocador

GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

TENEMOS LA INTENCIÓN DE EFECTUAR DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA NECESARIA PARA CONSERVAR NUESTRO CARÁCTER DE FIBRA. EN EL SUPUESTO DE QUE NUESTROS ACTIVOS SEAN INSUFICIENTES PARA PAGAR DISTRIBUCIONES EN EFECTIVO, NO ESTAREMOS OBLIGADOS A EFECTUAR ÉSTAS. ÚNICAMENTE ESTAMOS OBLIGADOS A PAGAR DISTRIBUCIONES EN LA MEDIDA DE LOS RECURSOS QUE FORMEN PARTE DE NUESTROS ACTIVOS. NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA DE EFECTUAR DISTRIBUCIONES.

EL ADMINISTRADOR Y ASESOR DETERMINARÁ LAS FECHAS EN QUE SE PAGARÁN DICHAS DISTRIBUCIONES CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIONES. LOS PAGOS DE DISTRIBUCIONES DEPENDERÁN DE NUESTRAS UTILIDADES, NUESTRA SITUACIÓN FINANCIERA Y FISCAL Y OTROS FACTORES QUE ESTIMEMOS OPORTUNOS DE TIEMPO EN TIEMPO. EL ADMINISTRADOR Y ASESOR PODRÍA DETERMINAR QUE EN LUGAR DE DESTINARSE EL PAGO DE DISTRIBUCIONES, LAS CANTIDADES DISPONIBLES SE UTILICEN

PARA REINVERTIR LOS RECURSOS RECIBIDOS, LO QUE PODRÍA TENER COMO CONSECUENCIA QUE LOS TENEDORES NO RECIBAN POR UNO O MÁS PERIODOS LAS DISTRIBUCIONES CORRESPONDIENTES. EN LA MEDIDA EN QUE EL IMPORTE DE LAS DISTRIBUCIONES EXCEDA DE NUESTRAS UTILIDADES O DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO GENERADOS POR NUESTRAS OPERACIONES, PODRÍAMOS VERNOS OBLIGADOS A FINANCIAR EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES CON NUESTRO CAPITAL DE TRABAJO, LOS RECURSOS NETOS DE LA OFERTA O LA VENTA DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS. EL USO DE NUESTRO CAPITAL DE TRABAJO PARA FINANCIAR LOS PAGOS DE DISTRIBUCIONES PODRÍA RESTRINGIR NUESTRAS OPERACIONES. FINALMENTE, LAS VENTAS DE ACTIVOS PODRÍAN FORZARNOS A ENAJENAR NUESTRAS PROPIEDADES EN ALGÚN MOMENTO O POR ALGÚN MEDIO QUE NO SEA CONGRUENTE CON NUESTRA ESTRATEGIA DE VENTA. EN EL SUPUESTO QUE INCURRAMOS EN DEUDA PARA FINANCIAR EL PAGO DE DISTRIBUCIONES, NUESTRO APALANCAMIENTO Y NUESTROS FUTUROS GASTOS EN INTERESES PODRÍAN AUMENTAR Y OCASIONAR QUE NUESTRAS UTILIDADES Y NUESTROS RECURSOS EN EFECTIVO RESULTEN INFERIORES A LOS PROYECTADOS. ES POSIBLE QUE NO LOGREMOS PAGAR DISTRIBUCIONES.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE SE PRESENTEN INTERESES ADICIONALES A LOS DE LOS TENEDORES COMO RESULTADO DE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE LOS CBFIS COMO RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN DE BBVA BANCOMER DADO QUE ESTE O SUS AFILIADAS (I) HA CELEBRADO CONTRATOS DE CRÉDITO CON TEBAIN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CIERTOS INMUEBLES, QUIEN A SU VEZ CEDERÁ SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES BAJO LOS MISMOS A LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN COMO PARTE DE LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO INICIAL; Y (II) PARTICIPA COMO AGENTE ESTRUCTURADOR E INTERMEDIARIO COLOCADOR EN RELACIÓN CON LA OFERTA DE LOS CBFIS.

BAJO NUESTROS CONTRATOS DE CRÉDITO PODRÍAMOS ESTAR LIMITADOS EN NUESTRA CAPACIDAD DE PAGAR DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CBFIS. AUNQUE DICHAS LIMITACIONES EN TODO MOMENTO NOS PERMITIRÁN REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES NECESARIAS PARA CUMPLIR CON EL RÉGIMEN DE FIBRA, DICHAS LIMITACIONES PODRÁN AFECTAR NUESTRA CAPACIDAD DE REALIZAR DISTRIBUCIONES EN EXCESO DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS PARA CALIFICAR COMO FIBRA.

LOS TENEDORES POTENCIALES, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO A LOS IMPUESTOS O EXENCIONES APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRAVENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

EL FIDEICOMISO NO TIENE HISTORIAL OPERATIVO, ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO NI EXPERIENCIA COMO FIBRA O EMPRESA PÚBLICA. EL FIDEICOMISO ES UN FIDEICOMISO DE RECIENTE CONSTITUCIÓN Y NO TIENE UN HISTORIAL OPERATIVO O FINANCIERO COMO ENTIDAD CONSOLIDADA. LAS PROPIEDADES INTEGRANTES DEL PORTAFOLIO INICIAL NOS SERÁN APORTADAS A TRAVÉS DE LAS OPERACIONES DE FORMACIÓN DE MANERA SIMULTÁNEA AL CIERRE DE LA OFERTA. EL FIDEICOMISO NO TIENE EXPERIENCIA PREVIA EN LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES O EN LO RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS Y RESTRICCIONES ESTABLECIDOS EN LA LISR CON RESPECTO A LAS FIBRAS O LAS ENTIDADES COTIZADAS ENTRE EL PÚBLICO INVERSIONISTA.

LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO RESPECTO DEL ADMINISTRADOR Y ASESOR, DE GRUPO BAFAR Y DEL DESEMPEÑO PREVIO DE NUESTRO EQUIPO DIRECTIVO NO PRETENDE SER INDICATIVA O CONSTITUIR UNA GARANTÍA O PREDICCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS QUE OBTENDREMOS EN EL FUTURO, INCLUYENDO EN CUANTO AL MONTO DE CUALQUIER PAGO DE DISTRIBUCIONES QUE EN SU CASO EFECTUEMOS A LOS TENEDORES. COMO PARTE DE LA OFERTA Y LAS OPERACIONES DE FORMACIÓN, HEMOS COMENZADO A IMPLEMENTAR NUESTRA ESTRATEGIA INICIAL, AUNQUE LA MISMA ESTÁ SUJETA A POSIBLES CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL FUTURO. CABE LA POSIBILIDAD DE QUE NUESTRA

ESTRATEGIA NO RESULTE EXITOSA Y QUE NO LOGREMOS MODIFICARLA EN FORMA OPORTUNA.

EXISTEN MUCHOS FACTORES INCIERTOS EN CUANTO A LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN LOS QUE PODRÍAMOS INVERTIR EN EL FUTURO, TALES COMO EL MOMENTO EN QUE EFECTUARÍAMOS CUALQUIER INVERSIÓN, EL PRECIO QUE TENDRÍAMOS QUE PAGAR POR DICHAS INVERSIONES Y EL DESEMPEÑO DE DICHAS INVERSIONES. LOS FACTORES INCIERTOS AFECTAN TANTO A LA REALIZACIÓN DE UNA INVERSIÓN COMO SU TENENCIA E, INCLUSO, EVENTUAL DESINVERSIÓN. NO PODEMOS GARANTIZAR QUE LOGRAREMOS ADMINISTRAR O IMPLEMENTAR EXITOSAMENTE NUESTRA ESTRATEGIA Y, EN CONSECUENCIA, SU INVERSIÓN EN NUESTROS CBFIS ESTÁ SUJETA A UN ALTO NIVEL DE RIESGO.

NI EL ADMINISTRADOR Y ASESOR NI SU PERSONAL TIENEN EXPERIENCIA EN LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRAS. LA LEY APLICABLE A LAS FIBRAS CONTIENE DISPOSICIONES SUMAMENTE TÉCNICAS Y COMPLEJAS Y EN CASO DE INCUMPLIMIENTO CON LAS MISMAS NOS VERÍAMOS OBLIGADOS A PAGAR IMPUESTOS O INTERESES ADICIONALES Y MULTAS. LA FALTA DE EXPERIENCIA DEL ADMINISTRADOR Y ASESOR Y SU PERSONAL POR LO QUE RESPECTA A LA ADMINISTRACIÓN DE UNA FIBRA, PODRÍA AFECTAR SU CAPACIDAD PARA LOGRAR LOS FINES DEL FIDEICOMISO U OCASIONAR QUE EL MISMO INCUMPLA CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LISR O SE VEA OBLIGADO A PAGAR IMPUESTOS ADICIONALES. NO PODEMOS GARANTIZAR QUE LOGRAREMOS MANTENERNOS EN CUMPLIMIENTO CON LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

NUESTROS CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO NOS EXIGEN CUBRIR EL SERVICIO DE NUESTRA DEUDA, NOS IMPONEN COSTOS DE REFINANCIAMIENTO Y CONTIENEN DISPOSICIONES RESTRICTIVAS POR LO QUE RESPECTA A NUESTRAS OPERACIONES, LO CUAL PODRÁ AFECTAR NUESTRAS POLÍTICAS OPERATIVAS Y EN CUANTO A DISTRIBUCIONES, ASÍ COMO EL PRECIO DE MERCADO DE NUESTROS CBFIS. LOS CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO QUE CELEBREMOS EN RELACIÓN CON NUESTRAS PROPIEDADES, ASÍ COMO LOS CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO VIGENTES QUE ASUMIREMOS COMO PARTE DE LAS OPERACIONES DE FORMACIÓN, INCLUYEN O PODRÁN INCLUIR LÍNEAS DE CRÉDITO Y OTROS TIPOS DE DEUDA INCURRIDA AL NIVEL DE NUESTRAS PROPIEDADES, TALES COMO CRÉDITOS HIPOTECARIOS, CONTRATOS DE GARANTÍA, O FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO. ES POSIBLE QUE NOS VEAMOS OBLIGADOS A DESTINAR UNA PARTE SUSTANCIAL DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO GENERADOS POR NUESTRAS OPERACIONES A CUBRIR LOS PAGOS DE PRINCIPAL E INTERESES PREVISTOS EN DICHOS CONTRATOS, LO CUAL REDUCIRÁ EL IMPORTE DE LOS RECURSOS DISPONIBLES PARA EFECTUAR DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES, DE LOS RECURSOS PARA USO EN RELACIÓN CON NUESTRAS OPERACIONES E INVERSIONES EN ACTIVOS, Y DE AQUÉLLOS PARA DESARROLLAR FUTURAS OPORTUNIDADES DE NEGOCIOS, O PARA OTROS FINES. ESTIMAMOS QUE, AL MOMENTO DE CIERRE DE LA OFERTA Y LAS OPERACIONES DE FORMACIÓN, NUESTRA DEUDA INSOLUTA ASCENDERÁ A $306,565,446.89 CONSIDERANDO LA DEUDA INSOLUTA QUE ASUMIREMOS COMO PARTE DE LA ADQUISICIÓN DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL. VÉASE LA SECCIÓN V. "INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO".

ES POSIBLE QUE EN EL FUTURO CELEBREMOS CONTRATOS DE CRÉDITO O INCURRAMOS EN DEUDA QUE DEVENGUE INTERESES A TASAS VARIABLES. POR LO TANTO, LOS AUMENTOS DE LAS TASAS DE INTERÉS PODRÍAN DAR LUGAR A UN INCREMENTO EN EL MONTO DE NUESTROS PAGOS DE INTERESES A MENOS QUE LOGREMOS CELEBRAR OPERACIONES DE COBERTURA EFICACES CON RESPECTO A LA TOTALIDAD DE DICHA DEUDA. EN EL SUPUESTO DE QUE NOS VEAMOS EN LA NECESIDAD DE REFINANCIAR NUESTRA DEUDA VIGENTE DURANTE ÉPOCAS DE AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS, CONTRACCIÓN DEL MERCADO CREDITICIO O INESTABILIDAD EN LOS MERCADOS FINANCIEROS, PODRÍAMOS VERNOS EN LA IMPOSIBILIDAD DE REFINANCIAR NUESTRA DEUDA O VERNOS OBLIGADOS A REFINANCIARLA A TASAS DE INTERÉS MÁS ALTAS O EN TÉRMINOS MENOS ATRACTIVOS, LO CUAL PODRÍA TENER UN EFECTO MATERIAL ADVERSO EN EL DESEMPEÑO FINANCIERO DEL FIDEICOMISO Y EN LAS DISTRIBUCIONES.

NUESTROS CRÉDITOS NOS IMPONEN Y TODOS LOS CONTRATOS DE CRÉDITO QUE CELEBREMOS PODRÁN IMPONERNOS OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER HABITUALES EN ESTE TIPO DE OPERACIONES, QUE ENTRE OTRAS COSAS PUEDEN LIMITAR NUESTRA CAPACIDAD PARA (I) ADQUIRIR O VENDER ACTIVOS O LÍNEAS DE NEGOCIOS; (II) INCURRIR EN DEUDA ADICIONAL; (III) EFECTUAR INVERSIONES EN ACTIVOS; (IV) CONSTITUIR GRAVÁMENES SOBRE NUESTROS ACTIVOS; (V) EFECTUAR INVERSIONES O ADQUISICIONES; (VI) CELEBRAR OPERACIONES QUE DEN COMO RESULTADO UN CAMBIO DE CONTROL; (VII) RECIBIR LOS FLUJOS DE LOS ARRENDAMIENTOS RELACIONADOS CON CIERTAS PROPIEDADES; O (VIII) EFECTUAR DISTRIBUCIONES SIN EL CONSENTIMIENTO DE NUESTROS ACREEDORES.

ALGUNOS DE NUESTROS CONTRATOS DE CRÉDITO EXIGEN QUE EL ACREDITADO MANTENGA UNA RAZÓN CRÉDITO/VALOR MÁXIMA, UNA RAZÓN DE COBERTURA DEL SERVICIO LA DEUDA MÍNIMA, FONDOS DE RESERVA, SEGUROS SOBRE NUESTRAS PROPIEDADES, ENTRE OTRAS. ADICIONALMENTE, EN CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES DE NUESTROS CONTRATOS DE CRÉDITO, HEMOS CEDIDO A CIERTOS FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO DERECHOS DE COBRO RELACIONADOS CON CIERTOS ARRENDAMIENTOS, EN VIRTUD DE LOS CUALES LOS ACREEDORES CORRESPONDIENTES TIENEN PREFERENCIA SOBRE LOS TENEDORES A RECIBIR LOS FLUJOS QUE SE GENEREN BAJO LOS MISMOS. VÉASE LA SECCIÓN V. "INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO". EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE ESTOS COMPROMISOS, INCLUYENDO LAS RAZONES DE COBERTURA FINANCIERA, PODRÍA DAR LUGAR AL VENCIMIENTO DE TODA O PARTE DE LA DEUDA RELACIONADA CON NUESTRAS PROPIEDADES EN UN MOMENTO EN EL QUE NO PODAMOS OBTENER FINANCIAMIENTO PARA PAGARLA EN TÉRMINOS ATRACTIVOS O EN LO ABSOLUTO, LO CUAL PODRÍA TENER UN EFECTO MATERIAL ADVERSO EN EL DESEMPEÑO FINANCIERO DEL FIDEICOMISO Y EN LAS DISTRIBUCIONES.

TENEMOS OBLIGACIONES QUE ESTÁN GARANTIZADAS POR GRAN PARTE DE NUESTROS ACTIVOS Y, POR LO TANTO, NUESTROS ACTIVOS Y DESEMPEÑO FINANCIERO PODRÍAN VERSE AFECTADOS EN FORMA ADVERSA SI NO EFECTUAMOS LOS PAGOS NECESARIOS EN RELACIÓN CON NUESTRA DEUDA. CON BASE EN LAS SUPOSICIONES DESCRITAS EN LA SECCIÓN 2.2 "DESTINO DE LOS RECURSOS", ESTIMAMOS QUE EN LA FECHA DE CIERRE DE LA OFERTA, EL MONTO PRINCIPAL INSOLUTO AL AMPARO DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO QUE TENEMOS CELEBRADOS ASCENDERÁ A $306,565,446.89 PESOS. LOS ACREEDORES BAJO ESTOS CONTRATOS DE CRÉDITO SON BENEFICIARIOS DE GRAVÁMENES CONSTITUIDOS SOBRE LAS PROPIEDADES QUE INTEGRAN EL PORTAFOLIO INICIAL, Y SOBRE LOS FLUJOS DE EFECTIVO GENERADOS POR DICHAS PROPIEDADES. EN EL SUPUESTO DE QUE NO CUMPLAMOS DEBIDAMENTE CON NUESTRAS OBLIGACIONES DE SERVICIO DE NUESTRA DEUDA, NUESTROS ACREEDORES PODRÍAN EJECUTAR SUS DERECHOS DE GARANTÍA Y OBTENER LA ADJUDICACIÓN DE LAS PROPIEDADES RESPECTIVAS. POR LO TANTO, CUALQUIER INCUMPLIMIENTO CON NUESTRAS OBLIGACIONES DE DEUDA PODRÍA DAR LUGAR A LA PÉRDIDA DE LA TOTALIDAD O PARTE DE NUESTRAS INVERSIONES. EN TANTO SUBSISTA CUALQUIER CAUSAL DE INCUMPLIMIENTO CON NUESTROS CONTRATOS DE CRÉDITO PODRÍAMOS NO RECIBIR LOS FLUJOS DE EFECTIVO GENERADOS POR NUESTRAS PROPIEDADES, O NUESTRO DERECHO A RECIBIR DICHOS FLUJOS SE VERÁ LIMITADO. PREVEMOS QUE EN EL FUTURO INCURRIREMOS EN DEUDA ADICIONAL, TANTO A TASA FIJA COMO A TASA VARIABLE, PARA FINANCIAR LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES ADICIONALES, LO CUAL INCREMENTARÁ NUESTRO TOTAL DE DEUDA. LA CONTRATACIÓN DE DICHA DEUDA O EL INCUMPLIMIENTO DE NUESTRAS OBLIGACIONES CON LA MISMA PODRÍAN DAR LUGAR A LA CONSTITUCIÓN DE PRENDAS, GRAVÁMENES U OTROS DERECHOS DE GARANTÍA SOBRE LOS ACTIVOS DEL FIDEICOMISO, Y DICHOS DERECHOS DE GARANTÍA PODRÍAN SER PREFERENTES A LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES.

EN VIRTUD DE QUE LOS EMPLEADOS INICIALES DEL ADMINISTRADOR Y ASESOR SOLÍAN SER FUNCIONARIOS DE GRUPO BAFAR HASTA ANTES DE SU CONTRATACIÓN POR EL ADMINISTRADOR Y ASESOR Y ALGUNOS DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO PODRÁN

SER FUNCIONARIOS DE GRUPO BAFAR, ESTAMOS SUJETOS A POSIBLES CONFLICTOS DE INTERÉS EN AQUELLAS OPERACIONES CELEBRADAS CON GRUPO BAFAR.

EN VIRTUD DE LAS CARACTERÍSTICAS DE GRUPO BAFAR Y DE LA ESTRUCTURA DE LA TRANSACCIÓN, NO ES POSIBLE ASEGURAR QUE NO SE PRESENTARÁN CONFLICTOS DE INTERÉS EN EL FUTURO QUE PUEDAN AFECTAR DE MANERA ADVERSA EL DESEMPEÑO DEL FIDEICOMISO. DICHOS CONFLICTOS DE INTERÉS PODRÍAN INCLUIR LOS SIGUIENTES: (A) LOS CONVENIOS DE APORTACIÓN FUERON NEGOCIADOS POR PERSONAS RELACIONADAS. NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL NOS SERÁ APORTADO POR GRUPO BAFAR. EN VIRTUD DE QUE ESTAS APORTACIONES NO SE NEGOCIARON EN TÉRMINOS DE MERCADO, EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE SE MANIFIESTEN CONFLICTOS DE INTERÉS RESPECTO DE LA NEGOCIACIÓN DEL PRECIO PAGADERO POR NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL Y EL RESTO DE LOS TÉRMINOS. POR LO TANTO, LOS TÉRMINOS DE LA APORTACIÓN DE UNA DETERMINADA PROPIEDAD PUEDEN SER MENOS FAVORABLES QUE LOS TÉRMINOS QUE SE HABRÍAN ESTABLECIDO SI LOS MISMOS SE HUBIESEN NEGOCIADO COMO PARTE DE UNA OPERACIÓN ENTRE PERSONAS NO RELACIONADAS. ADEMÁS, DEBIDO A NUESTRO DESEO DE MANTENER UNA RELACIÓN DE NEGOCIOS CONTINUA CON GRUPO BAFAR, ES POSIBLE QUE NO HAGAMOS VALER NUESTROS DERECHOS CONFORME A LOS CONVENIOS DE APORTACIÓN U OTRAS ADQUISICIONES QUE HEMOS CELEBRADO O QUE CELEBREMOS EN EL FUTURO CON GRUPO BAFAR, O QUE NO LOS HAGAMOS VALER CON LA SUFICIENTE FUERZA. (B) NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA FUE NEGOCIADO POR PERSONAS RELACIONADAS. NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA NO SE NEGOCIÓ EN TÉRMINOS DE MERCADO Y, POR LO TANTO, CIERTOS CONFLICTOS DE INTERÉS PUDIERAN MANIFESTARSE POR LO QUE RESPECTA A LA NEGOCIACIÓN DE ALGUNOS DE SUS TÉRMINOS, INCLUYENDO LOS HONORARIOS PAGADEROS AL ADMINISTRADOR Y ASESOR Y EL PROCEDIMIENTO APLICABLE A LA REMOCIÓN DEL MISMO; POR LO TANTO, LOS TÉRMINOS DE NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA PUEDEN SER MENOS FAVORABLES QUE LOS TÉRMINOS QUE SE HABRÍAN ESTABLECIDO SI LOS MISMOS SE HUBIESEN NEGOCIADO COMO PARTE DE UNA OPERACIÓN ENTRE PERSONAS NO RELACIONADAS. ADEMÁS, DEBIDO A NUESTRO DESEO DE MANTENER UNA RELACIÓN CONTINUA CON GRUPO BAFAR Y SUS AFILIADAS, ES POSIBLE QUE NO HAGAMOS VALER NUESTROS DERECHOS CONFORME A NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA O QUE NO LOS HAGAMOS VALER CON LA SUFICIENTE FUERZA. POR OTRA PARTE, NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA SÓLO PUEDE DARSE POR TERMINADO EN CIERTOS CASOS. (C) POSIBLES CONFLICTOS RELACIONADOS CON EL PLAN DE COMPENSACIÓN DE LARGO PLAZO. ES POSIBLE QUE EN ALGUNAS OCASIONES LAS DECISIONES DE LOS FUNCIONARIOS DEL ADMINISTRADOR Y ASESOR SEAN CONTRARIAS AL MEJOR DE LOS INTERESES DEL FIDEICOMISO O NO ESTÉN TOTALMENTE ALINEADAS CON DICHO INTERÉS. EL PLAN DE COMPENSACIÓN DE LARGO PLAZO PODRÍA INFLUIR EN LAS DECISIONES DE LOS FUNCIONARIOS CON RESPECTO A NUESTRAS ACTIVIDADES. ENTRE OTRAS COSAS, ESTA CONTRAPRESTACIÓN PODRÍA TENER UN EFECTO RESPECTO DE LA OFERTA DE CBFIS ADICIONALES ASÍ COMO LA CELEBRACIÓN DE ADQUISICIONES O VENTAS FUTURAS, O LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ACTUALES O FUTUROS. EL PLAN DE COMPENSACIÓN DE LARGO PLAZO EN RELACIÓN CON LAS OPERACIONES QUE INVOLUCREN EL MANEJO DE NUESTROS ACTIVOS Y LA ADMINISTRACIÓN DE NUESTROS ACTIVOS INMOBILIARIOS Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO NO NECESARIAMENTE SE BASA EN LA CALIDAD A LARGO PLAZO DE LA INVERSIÓN O EL ARRENDAMIENTO O EN LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS PRESTADOS AL FIDEICOMISO. ADEMÁS, EL PLAN DE COMPENSACIÓN DE LARGO PLAZO SE BASA EN EL DESEMPEÑO Y ESTA FORMA DE COMPENSACIÓN PODRÍA FOMENTAR LA CELEBRACIÓN DE CIERTAS ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS, CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y OTRAS OPERACIONES O ACTIVIDADES RELACIONADAS CON NUESTRAS OPERACIONES POR LAS QUE PAGUEMOS UN PRECIO O INCURRAMOS EN UN RIESGO EXCESIVO. (D) GRUPO BAFAR PUDIERA IMPLEMENTAR ESTRATEGIAS DE NEGOCIOS SIMILARES A LAS DEL FIDEICOMISO Y ES POSIBLE QUE COMPITA CON EL MISMO EN EL FUTURO. GRUPO BAFAR, ACTUALMENTE E HISTÓRICAMENTE, HA MANTENIDO, MANTIENE Y CONTINUARÁ PUDIENDO MANTENER LA PROPIEDAD SOBRE DISTINTOS BIENES INMUEBLES, LO QUE PODRÍA REPRESENTAR POTENCIALES CONFLICTOS DE INTERÉS CON EL

FIDEICOMISO. NO PODEMOS ASEGURAR QUE GRUPO BAFAR NO COMPETIRÁ CON EL FIDEICOMISO, YA SEA CON RESPECTO SUS POTENCIALES ARRENDATARIOS CONFORME A LO DESCRITO EN EL PRESENTE PROSPECTO O EN CUALQUIER OTRO SENTIDO. (E) COMPETENCIA RESPECTO DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN. ES POSIBLE QUE TENGAMOS QUE COMPETIR CON GRUPO BAFAR PARA CAPTURAR LAS OPORTUNIDADES DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES QUE SE PRESENTEN EN EL FUTURO Y EL ADMINISTRADOR Y ASESOR 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 OPORTUNIDAD DE ADQUIRIR PROPIEDADES ATRACTIVAS QUE TAMBIÉN RESULTEN INTERESANTES PARA GRUPO BAFAR. (F) COMPETENCIA RESPECTO DE CLIENTES. TAMBIÉN PODRÍAMOS COMPETIR CON GRUPO BAFAR PARA ATRAER CLIENTES. (G) POSIBLES COINVERSIONES. ES POSIBLE QUE EFECTUEMOS INVERSIONES EN FORMA CONJUNTA CON FONDOS O VEHÍCULOS DE INVERSIÓN ADMINISTRADOS O PATROCINADOS POR GRUPO BAFAR. LA RELACIÓN CON DICHAS ENTIDADES PODRÍA INFLUIR EN LAS DECISIONES ADOPTADAS POR EL ADMINISTRADOR Y ASESOR, EL COMITÉ TÉCNICO O EL PERSONAL A CARGO DE DICHAS COINVERSIONES.

A PESAR DE QUE HEMOS ADOPTADO POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS CON RESPECTO A LA CELEBRACIÓN DE OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y A LOS CONFLICTOS DE INTERÉS, NO PODEMOS GARANTIZAR QUE DICHAS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS RESULTARÁN EFICACES PARA IMPEDIR QUE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS REALES O LOS POSIBLES CONFLICTOS DE INTERÉS SE RESUELVAN EN TÉRMINOS DESFAVORABLES PARA EL FIDEICOMISO O PARA LOS TENEDORES. ADEMÁS, NO TENDREMOS RECURSO ALGUNO EN CONTRA DE GRUPO BAFAR EN EL SUPUESTO DE QUE ÉSTE DECIDA DESARROLLAR, ADQUIRIR O ADMINISTRAR INSTALACIONES QUE SE CONTRAPONGAN A NUESTRAS ESTRATEGIAS DE NEGOCIOS Y CRECIMIENTO. EN EL SUPUESTO QUE SURJA ALGÚN CONFLICTO DE INTERÉS Y QUE EL MISMO SE RESUELVA DE MANERA QUE SE OTORGUE UN TRATAMIENTO FAVORABLE A GRUPO BAFAR O A LOS OTROS INTERESES DEL PERSONAL DEL ADMINISTRADOR Y ASESOR O DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, O DE MANERA QUE DAÑE LA REPUTACIÓN DEL FIDEICOMISO, NUESTRO DESEMPEÑO OPERATIVO PODRÍA VERSE AFECTADO EN FORMA ADVERSA Y SIGNIFICATIVA. PARA MAYOR INFORMACIÓN, VÉASE LA SECCIÓN 3.4.2 "RESUMEN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA" DEL PRESENTE PROSPECTO.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo la sección 1.3 *"Factores de Riesgo"* del mismo. Los CBFIs se encuentran inscritos con el No. 2362-1.81-2017-012 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

El presente Prospecto también podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV, la CNBV y el Fiduciario www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.actinver.com respectivamente y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

Autorización para su publicación por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores No. 153/10543/2017 de fecha 1 de agosto de 2017.

Ciudad de México a 2 de agosto de 2017

Contenido

I. Información General 14
1.1 Glosario de términos y definiciones 14
1.2 Resumen ejecutivo 1
1.2.1 Estructura de la Fibra 1
1.2.2 Constitución de la Fibra 2
1.2.3 Historia de Grupo Bafar 3
1.2.4 El Fideicomiso 4
1.2.5 Riesgos más relevantes de la operación 16
1.3 Factores de riesgo 18
1.3.1 Riesgos de carácter general y riesgos de carácter económico y político 18
1.3.2 Riesgos relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria mexicana de bienes inmuebles 22
1.3.3 Riesgos relacionados con la estructura de la transacción y con el Administrador y Asesor 37
1.3.4 Riesgos relacionados con la Oferta y los CBFIs 42
1.3.5 Riesgos relacionados con el régimen fiscal 46
1.4 Otros valores emitidos por el fideicomiso 47
1.5 Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro 47
1.6 Documentos de carácter público 47
II. La Oferta 48
2.1 Características de los valores 48
2.1.1 Tipo de Oferta 48
2.1.2 Monto total de la Oferta. 48
2.1.3 Número de CBFIs materia de la Oferta. 48
2.1.4 Precio de Colocación, así como una descripción de la forma como se determinó el mismo. 48
2.1.5 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública. 48
2.1.6 Fecha de la Oferta 48
2.1.7 Fecha de Cierre del Libro 48
2.1.8 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos 48
2.1.9 Fecha de Registro en la BMV 48
2.1.10 Fecha de Emisión 48
2.1.11 Fecha de liquidación 48
2.1.12 Forma de liquidación 48
2.1.13 Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes. 49
2.1.14 Transcripción de otros términos relevantes del Título. 49
2.1.15 Fuente de las Distribuciones. 49
2.1.16 Régimen fiscal aplicable. 49
2.1.17 Seguros 49
2.2 Destino de los recursos 52

2.3 Plan de distribución 53
2.4 Gastos relacionados con la Oferta 57
2.5 Funciones del Representante Común 58
2.6 Nombres de personas con participación relevante en la oferta 60
III. El Fideicomiso 62
3.1 Historia y desarrollo del Fideicomiso 62
3.2 Descripción del negocio 62
3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir 62
3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos 62
3.2.3 Principales clientes 62
3.2.4 Ley Aplicable y régimen fiscal 63
3.2.5 Desempeño ambiental y ciertas consideraciones respecto del cambio climático 66
3.2.6 Recursos humanos 67
3.2.7 Información de mercado 68
3.2.8 Estructura de administración 71
3.2.9 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 75
3.2.10 Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los certificados que no han sido puestos en circulación 76
3.2.11 Distribuciones 76
3.3 Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso 77
3.3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso 79
3.3.2 Adquisiciones de Activos Inmobiliarios 95
3.3.3 Evolución de los activos del Fideicomiso 99
3.3.4 Desempeño del Portafolio Inicial 102
3.3.5 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones 102
3.3.6 Informe de deudores relevantes 105
3.4 Contratos y acuerdos relevantes 106
3.4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso 106
3.4.2 Resumen del Contrato de Administración y Asesoría 162
3.4.3 Resumen del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis 174
3.4.4 Resumen de los Convenios de Aportación 179
3.4.5 Resumen de los Convenios de Cesión 182
3.4.6 Resumen del Contrato de Cesión de Aportación 184
3.4.7 Resumen del Fideicomiso de Inversión A 185
3.4.8 Resumen del Fideicomiso de Inversión B 206
3.5 El Administrador y Asesor 227
3.5.1 Obligaciones y responsabilidades 227
3.5.2 Contenido y periodicidad de sus informes 229
3.5.3 Términos y condiciones del esquema de compensaciones 229

3.5.4 Causales de remoción 231
3.5.5 Régimen de responsabilidad y penas convencionales 232
3.5.6 Procedimiento de sustitución y las posibles consecuencias derivadas de dicha sustitución 232
3.6 Comisiones, costos y gastos del Administrador y Asesor 233
3.7 Estándar de desempeño y diligencia respecto del Fideicomiso 233
3.8 Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés 233
3.9 Auditores externos 234
3.10 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores 234
3.11 Mercado de capitales 234
3.11.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores 234
3.11.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores 235
3.11.3 Formador de mercado 235
IV. El Administrador y Asesor 236
4.1 Historia y desarrollo del Administrador y Asesor 236
4.2 Descripción del negocio 238
4.2.1 Actividad principal 238
4.2.2 Recursos humanos y servicios de apoyo al inicio de las operaciones 238
4.2.3 Estructura corporativa 239
4.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 240
4.3 Administradores y accionistas 240
V. Información Financiera del Fideicomiso 242
5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso 242
5.2 Informe de créditos relevantes 242
5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación 246
5.3.1 Resultados de la operación 249
5.3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital 256
5.3.3 Control interno 257
5.4 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas 258
5.4.1 Políticas Contables Clave 258
5.4.2 Reconocimiento de Ingresos. 258
5.4.3 Combinaciones de Negocios y Adquisición de Activos. 258
5.4.4 Políticas Contables Futuras 259
VI. Perspectivas macroeconómicas y mercado inmobiliario *retail* e industrial en México 260
6.1 Panorama macroeconómico 260
6.2 Crédito al consumo en México 264
6.3 Sector de consumo en México 267
6.4 Sector alimentos 270
6.5 Sector Industrial en México 274
6.6 Sector industrial regional 278
6.7 Sector industrial de electrónica 280

6.8 Sector de la industria manufacturera 281
6.9 Sector educativo en México 281
VII. Negocio y Propiedades 287
7.1 Panorama general 287
7.2 Ventajas 290
VIII. Estructura y Formación 292
8.1 Panorama general de la estructura del Fideicomiso 292
8.2 Operaciones de Formación 292
IX. Personas Responsables 295
X. Anexos 303
Anexo "A" - Estados financieros dictaminados 304
Anexo "B" - Opinión Legal 305
Anexo "C" - Título 306
Anexo "D" - Contrato de Fideicomiso 307
Anexo "E" - Contrato de Administración y Asesoría 308
Anexo "F" - Contrato de Prestación de Servicios Cibalis 309
Anexo "G" - Contrato de Cesión de Aportación 310
Anexo "H" - Formato de Convenios de Cesión 311
Anexo "I" - Confirmación de criterio del SAT 312
Anexo "J" - Opinión Fiscal 313

AVISO IMPORTANTE

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

PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto exija algo distinto, las expresiones "nosotros" y "nuestros", el término "el Emisor" y todas las expresiones que involucren el uso de la primera persona plural, se refieren al Fideicomiso. Referencias al término "el Fiduciario" son a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario de nuestro Fideicomiso. Referencias al término "Grupo Bafar" son a Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y sus Afiliadas, incluyendo ciertos vehículos de inversión en los que Grupo Bafar o sus Afiliadas tienen una participación minoritaria. Referencias al término "Administrador y Asesor" son a Administradora FIBRA Norte, S.C., en su calidad de administrador y asesor del Fideicomiso.

A. Información financiera

Este Prospecto contiene información financiera y operativa histórica con respecto a los 81 Activos Inmobiliarios que incluyen propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo que adquiriremos en virtud de las Operaciones de Formación, al segundo trimestre de 2017. Anteriormente, estas propiedades estaban administradas por algunas subsidiarias de Grupo Bafar. En la fecha de cierre de la Oferta y las Operaciones de Formación, nosotros adquiriremos derechos fideicomisarios sobre dichas propiedades.

B. Estados Financieros Históricos

Los estados financieros de propósito especial de las Entidades Aportantes fueron preparados para cumplir con los IFRS. Cabe aclarar que no se pretende que los estados financieros de propósito especial de las Entidades Aportantes, incluidos en este Prospecto, cumplan en su totalidad con los IFRS debido a que solo un grupo de estados financieros que incluya estados de posición financiera, de resultados integrales, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo presentados de manera comparativa e incluyendo notas explicativas, presentarían apropiadamente la posición financiera del Portafolio Inicial, así como los resultados de sus operaciones o flujos de efectivo en cumplimiento con las IFRS.

Las tablas incluidas en esta sección presentan la información financiera resumida con respecto a los Activos Inmobiliarios que se adquirirán indirectamente durante las Operaciones de Formación para integrar el Portafolio Inicial y deben ser leídas conjuntamente con los estados financieros de propósito especial de las Entidades Aportantes y sus notas relacionadas incluidos en el presente Prospecto.

PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART
Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos
(En miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de:			No auditados Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de:		No auditados Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de:	
	2016	2015	2014	2017	2016	2017	2016
Ingresos por:							
Arrendamientos de inmuebles	$108,824	$101,693	$99,107	$31,921	$ 26,676	$63,733	$52,626
Otros	2,888	2,638	2,675	3,416	2,887	3,416	2,888
	111,712	104,331	101,782	35,337	29,563	67,149	55,514
Gastos de operación:	7,617	6,462	8,110	4,608	4,077	5,708	5,003

	7,617	6,462	8,110	4,608	4,077	5,708	5,003
Resultado de operación	104,095	97,869	93,672	30,729	25,486	61,441	50,511
Gasto (producto) financiero	(281)	366	(2,965)	(714)	(9)	(5,719)	(3,682)
Ingresos en exceso a ciertos gastos	**$ 104,376**	**$ 97,503**	**$ 96,637**	**$31,443**	**$25,495**	**$67,160**	**$54,193**

DESCUBRE PROYECTO INMOBILIARIO
Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos
(En miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de:			No auditados Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de:		No auditados Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de:	
	2016	2015	2014	2017	2016	2017	2016
Ingresos por:							
Arrendamientos de inmuebles	$33,348	$21,976	$13,153	$10,282	$7,891	$ 21,280	$ 15,349
Otros	1,538	1,031	594	1,543	1,012	1,841	1,188
	34,886	23,007	13,747	11,825	8,903	23,121	16,537
Gastos de operación:	13,008	7,991	7,056	4,277	3,494	7,066	6,179
	13,008	7,991	7,056	4,277	3,494	7,066	6,179
Resultado de operación	21,878	15,016	6,691	7,548	5,409	16,055	10,358
Gasto financiero	13,298	5,471	6,311	5,499	2,119	10,246	7,710
Ingresos en exceso a ciertos gastos	**$8,580**	**$9,545**	**$380**	**$2,049**	**$3,290**	**$5,809**	**$2,648**

TEBAIN
Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos
(En miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de:			No auditados Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de:		No auditados Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de:	
	2016	2015	2014	2017	2016	2017	2016
Ingresos por:							
Arrendamientos de inmuebles	$35,807	$26,475	$25,437	$11,823	$6,759	$23,617	$13,520
Otros	568	1,086	498	680	567	681	568

	36,375	27,561	25,935	12,503	7,326	24,298	14,088
Gastos de operación:	663	1,086	401	1,170	681	1,213	625
	663	1,086	401	1,170	681	1,213	625
Resultado de operación	35,712	26,475	25,534	11,333	6,645	23,085	13,463
Gasto financiero	31,089	15,592	13,379	8,824	6,292	15,072	14,255
Ingresos en exceso a ciertos gastos	**$4,623**	**$10,883**	**$12,155**	**$2,509**	**$353**	**$8,013**	**$(792)**

INMUEBLES FORZA
Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos
(En miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de:			No auditados Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de:		No auditados Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de:	
	2016	2015	2014	2017	2016	2017	2016
Ingresos por:							
Arrendamientos de inmuebles	$18,754	$-	$-	$9,360	-	$18,522	$2,517
Otros	184	-	-	2,008	-	2,120	63
	18,938	-	-	11,368	-	20,642	2,580
Gastos de Operación:	420	-	-	2,362	-	2,591	150
	420	-	-	2,362	-	2,591	150
Resultado de operación	18,518	-	-	9,006	-	18,051	2,430
Gasto financiero	5,575	-	-	-	-	14,145	731
Ingresos en exceso a ciertos gastos	**$12,943**	**$-**	**$-**	**9,006**	**-**	**$3,906**	**$1,699**

C. Información Financiera Combinada

El Fideicomiso es de nueva creación y no tiene antecedentes operativos, por lo tanto no presenta información financiera del mismo. Sin embargo, para facilitar el análisis, se presenta la siguiente tabla con información financiera proforma. Para mayor información en este sentido, véase el Anexo "A" del presente Prospecto.

	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de
	2015	2016	2016	2017
Ingresos por arrendamiento de:				
Edificios	25,881	26,433	13,216	10,584

Plantas y parques industriales	74,136	107,346	47,210	69,512
Centro de distribución	11,290	11,530	4,924	5,312
Tiendas	27,698	28,461	14,354	18,127
Universidades	26,475	35,807	13,520	23,617
Otros	4,755	5,178	4,707	8,058
Total Ingresos	170,235	214,755	97,931	135,210
Nómina	-	-	-	-
Gastos de operación	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	-
Gastos cobrados al cliente	4,755	5,178	4,707	8,058
Gobierno corporativo	5,454	5,454	2,725	2,726
Servicios administrativos	16,056	20,436	9,581	12,034
Total gastos	26,265	31,068	17,013	22,818
Gasto (producto) financiero	12,314	19,729	10,980	11,122
Total resultado integral de financiamiento	12,314	19,729	10,980	11,122
Resultado integral del ejercicio	**131,656**	**163,958**	**69,938**	**101,270**

D. Estados Financieros Proforma

El Anexo "A" del presente Prospecto también incluye los estados financieros proforma no auditados, los cuales presentan información de carácter financiero del Fideicomiso como si la oferta y operaciones de formación hubieran tenido lugar desde el 1 de enero de 2015, con relación a los estados proforma de resultados integrales no auditados y al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y al 30 de junio de 2017 y 2016, con relación a los estados proforma de posición financiera no auditados. Los resultados reflejados en los estados financieros proforma no auditados podrían variar, entre otros factores, por: (i) recursos de la oferta; (ii) impuestos estimados, comisiones y gastos en relación a nuestras Operaciones de Formación; y (iii) servicios administrativos estimados por la administración del Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión.

Estado pro forma de posición financiera no auditado
Del 1 de enero al 30 de junio de 2017
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de 2017
Activo							
Activo circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-	-	1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,291,810	570,620	618,810	444,190	-		2,925,430
Obras en proceso	513,260	23,680	225,000	11,150	-		773,090
Total del activo no circulante	1,805,070	594,300	843,810	455,340	-		3,698,520
Total Activo	$ 1,805,070	$ 594,300	$ 843,810	$ 455,340	$ 1,501,701		$ 5,200,221
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 18,144	$ -	$ -		$ 18,144
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	288,417	-	-		288,417
Total pasivo	-	-	306,561	-	-		306,561
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,805,070	594,300	537,249	455,340	1,501,701	a)	4,893,660
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,805,070	$ 594,300	$ 843,810	$ 455,340	$ 1,501,701		$ 5,200,221

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

Estado pro forma de posición financiera no auditado
Del 1 de enero al 30 de junio de 2016
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de 2016
Activo							
Activo circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-	-	1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,262,030	393,310	303,960	-	-		1,959,300
Total Activo	$ 1,262,030	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,461,001
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 9,866	$ -	$ -		$ 9,866
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	125,446		-		125,446
Total pasivo	-	-	135,312	-	-		135,312
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,262,030	393,310	168,648	-	1,501,701	a)	3,325,689
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,262,030	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,461,001

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

Estado pro forma de posición financiera no auditado
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de 2016
Activo							
Activo circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-		1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,133,510	515,120	618,810	424,930	-		2,692,370
Total Activo	$ 1,133,510	$ 515,120	$ 618,810	$ 424,930	$ 1,501,701		$ 4,194,071
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 27,866	$ -	$ -		$ 27,866
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	286,054	-	-		286,054
Total pasivo	-	-	313,920	-	-		313,920
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,133,510	515,120	304,890	424,930	1,501,701	a)	3,880,151
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,133,510	$ 515,120	$ 618,810	$ 424,930	$ 1,501,701		$ 4,194,071

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

Estado pro forma de posición financiera no auditado
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de 2015
Activo							
Activo Circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-		1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,103,730	393,310	303,960	-	-		1,801,000
Total Activo	$ 1,103,730	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,302,701
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 9,866	$ -	$ -		$ 9,866
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	129,614	-	-		129,614
Total pasivo	-	-	139,480	-	-		139,480
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,103,730	393,310	164,480	-	1,501,701	a)	3,163,221
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,103,730	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,302,701

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

Estado pro forma de resultados integrales no auditado
Del 1 de enero al 30 de junio de 2017
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota3	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de 2017
Ingresos por arrendamiento de:							
Edificio corporativo	$ 10,584	$ -	$ -	$ -	$ -		$ 10,584
Plantas industriales	29,710	21,280	-	-	-		50,990
Centro de distribución	5,312	-	-	-	-		5,312
Tiendas	18,127	-	-	-	-		18,127
Plantas industriales	-	-	-	18,522	-		18,522
Universidades	-	-	23,617	-	-		23,617
Otros	3,416	1,841	681	2,120	-		8,058
Total Ingresos	67,149	23,121	24,298	20,642	-	b)	135,210
Nómina	-	4,382	-	-	(4,382)		-
Gastos de operación	2,292	429	532	197	(3,450)		-
Servicios	-	414	-	274	(688)		-
Gastos cobrados al cliente	3,416	1,841	681	2,120	-		8,058
Gobierno corporativo	-	-	-	-	2,726		2,726
Servicios administrativos	-	-	-	-	12,034		12,034
Total gastos	5,708	7,066	1,213	2,591	6,240	c)	22,818
Gasto (producto) financiero	(5,719)	10,246	15,072	14,145	(22,622)	d)	11,122
Total resultado integral de financiamiento	(5,719)	10,246	15,072	14,145	(22,622)		11,122
Resultado integral del ejercicio	$ 67,160	$ 5,809	$ 8,013	$ 3,906	$ 16,382		$ 101,270

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

Estado pro forma de resultados integrales no auditado
Del 1 de enero al 30 de junio de 2016
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de 2016
Ingresos por arrendamiento de:							
Edificio corporativo	$ 9,995	$ -	$ -	$ -	$ 3,221		$ 13,216
Plantas industriales	22,625	15,349	-	-	6,719		44,693
Centro de distribución	4,871	-	-	-	53		4,924
Tiendas	15,135	-	-	-	(781)		14,354
Plantas industriales	-	-	-	2,517	-		2,517
Universidades	-	-	13,520	-	-		13,520
Otros	2,888	1,188	568	63	-		4,707
Total Ingresos	55,514	16,537	14,088	2,580	9,212	b)	97,931
Nómina	-	2,604	-	-	(2,604)		-
Gastos de operación	2,115	2,232	57	56	(4,460)		-
Servicios	-	155	-	31	(186)		-
Gastos cobrados al cliente	2,888	1,188	568	63	-		4,707
Gobierno corporativo	-	-	-	-	2,725		2,725
Servicios administrativos	-	-	-	-	9,581		9,581
Total gastos	5,003	6,179	625	150	5,056	c)	17,013
Gasto (producto) financiero	(3,682)	7,710	14,255	731	(8,034)	d)	10,980
Total resultado integral de financiamiento	(3,682)	7,710	14,255	731	(8,034)		10,980
Resultado integral del ejercicio	$ 54,193	$ 2,648	$ (792)	$ 1,699	$ 12,190		$ 69,938

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

Estado pro forma de resultados integrales no auditado
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de 2016
Ingresos por arrendamiento de:							
Edificio corporativo	$ 21,109	$ -	$ -	$ -	$ 5,324		$ 26,433
Plantas industriales	44,600	33,348	-	-	10,827		88,775
Centro de distribución	10,243	-	-	-	1,287		11,530
Tiendas	32,872	-	-	-	(4,411)		28,461
Parques industriales	-	-	-	18,754	(183)		18,571
Universidades	-	-	35,807	-	-		35,807
Otros	2,888	1,538	568	184	-		5,178
Total ingresos	111,712	34,886	36,375	18,938	12,844	b)	214,755
Nómina	-	6,211	-	-	(6,211)		-
Gastos de operación	4,729	5,095	95	-	(9,919)		-
Gastos cobrados al cliente	2,888	1,538	568	184	-		5,178
Gobierno corporativo	-	-	-	-	5,454		5,454
Servicios administrativos	-	164	-	236	20,036		20,436
Total gastos	7,617	13,008	663	420	9,360		31,068
						c)	
Gasto (producto) financiero	(281)	13,298	31,089	5,575	(29,952)		19,729
Total resultado integral de financiamiento	(281)	13,298	31,089	5,575	(29,952)	d)	19,729
Resultado integral del ejercicio	$ 104,376	$ 8,580	$ 4,623	$ 12,943	$ 33,436		$ 163,958

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

Estado pro forma de resultados integrales no auditado
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de 2015
Ingresos por arrendamiento de:							
Edificio corporativo	$ 18,386	$ -	$ -	$ -	$ 7,495		$ 25,881
Plantas industriales	42,180	21,976	-	-	9,980		74,136
Centro de distribución	10,842	-	-	-	448		11,290
Tiendas	30,285	-	-	-	(2,587)		27,698
Universidades	-	-	26,475	-	-		26,475
Otros	2,638	1,031	1,086	-	-		4,755
Total ingresos	104,331	23,007	27,561	-	15,336	b)	170,235
Nómina	-	4,817	-	-	(4,817)		-
Gastos de operación	3,819	2,098	-	-	(5,917)		-
Servicios	5	45	-	-	(50)		-
Gastos cobrados al cliente	2,638	1,031	1,086	-	-		4,755
Gobierno corporativo	-	-	-	-	5,454		5,454
Servicios administrativos	-	-	-	-	16,056		16,056
Total gastos	6,462	7,991	1,086	-	10,726	c)	26,265
Gasto (producto) financiero	366	5,471	15,592	-	(9,115)	d)	12,314
Total resultado integral de financiamiento	366	5,471	15,592	-	(9,115)		12,314
Resultado integral del ejercicio	$ 97,503	$ 9,545	$ 10,883	$ -	$ 13,725		$ 131,656

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

E. 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 (los "Estados Unidos").

Nuestra información financiera se prepara en pesos. Sin embargo, en virtud de que un porcentaje de las operaciones que celebramos en el curso habitual de nuestras operaciones —incluyendo ciertos contratos de

arrendamiento— están denominadas en dólares dichos ingresos en pesos se convierten a dólares al tipo de cambio vigente en la fecha de la operación correspondiente (el tipo de cambio utilizado puede representar un tipo de cambio promedio para el período respectivo) y posteriormente, nuestros ingresos y gastos se convierten de dólares a pesos al tipo de cambio promedio para el período al que se refiere la información financiera.

Este Prospecto contiene conversiones de ciertas cifras de pesos a dólares y viceversa, exclusivamente para fines de conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de que las cifras en pesos equivalen realmente o podrían convertirse a las correspondientes cifras en dólares o viceversa. A menos que se indique lo contrario, las cifras en dólares se convirtieron de pesos a dólares al tipo de cambio de $17.2487 M.N. por USD$1.00, que corresponde al tipo de cambio al 1 de enero de 2016, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el día hábil siguiente al de su determinación.

F. 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.

G. Información de mercado y sobre la industria

La información de mercado y el resto de la información estadística incluida en este Prospecto se basa en análisis realizados por Grupo Bafar a nivel interno y/o en publicaciones independientes sobre la industria, publicaciones del gobierno, reportes preparados por empresas de investigación de mercado y otras fuentes públicas independientes, incluyendo: el Banco de México, el INEGI, la OCDE y el Banco Mundial.

Aunque en nuestra opinión todas estas fuentes son confiables, no hemos verificado en forma independiente la información correspondiente y no podemos garantizar que la misma —incluyendo la información derivada de los análisis efectuados a nivel interno por nosotros mismos y por Grupo Bafar — es correcta o completa. Además, es posible que dichas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta a como lo hacemos nosotros. La información relativa a la industria a la que nos dedicamos tiene la intención de servir a manera de lineamiento general, pero los lineamientos son imprecisos por naturaleza y, por tanto, advertimos a nuestros posibles inversionistas que no confíen exclusivamente en dicha información y, en particular, en la información basada en los análisis efectuados por Grupo Bafar.

H. 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 (m^2), mientras que en los Estados Unidos es el pie cuadrado. A menos que se indique lo contrario, todas las unidades de superficie o área incluidas en este Prospecto están expresadas en pies cuadrados. Diez pies cuadrados equivalen a aproximadamente 0.929 metros cuadrados. Es posible que algunos porcentajes y totales no sean iguales a su resultado aritmético debido a que algunas cifras están redondeadas.

I. Información General

1.1 Glosario de términos y definiciones

"ACAAN"	Significa el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte, según el mismo haya sido o sea reformado, adicionado o sustituido de tiempo en tiempo.
"Activos Inmobiliarios"	Significa, conjuntamente, (a) bienes inmuebles (los cuales podrán estar compuestos por uno o varios lotes registrales), con todo lo que les corresponde por ley o de hecho destinados para el arrendamiento; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles destinados para el arrendamiento; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios destinados para el arrendamiento; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble; en cada caso, en los que el Fideicomiso invierta, directa o indirectamente, a través de Fideicomisos de Inversión.
"Administrador y Asesor"	Significa Administradora FIBRA Norte, S.C., en su carácter de administrador y asesor del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión, o sus sucesores, cesionarios, o la Persona que sea subsecuentemente designado como administrador y asesor del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración y Asesoría.
"Afiliada"	Significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona; en el entendido que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán consideradas "Afiliadas" del Administrador y Asesor.
"ANTAD"	Significa la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, A. C.
"Aportación Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Prospecto.
"Arrendamiento UNITEC"	Significa el contrato de arrendamiento celebrado con UNITEC, con la obligación solidaria de Laureate Education México.
"Arrendamiento UVM"	Significa el contrato de arrendamiento celebrado con la UVM que cuenta con obligación solidaria de parte de Laureate Education México.
"Asamblea de Tenedores"	Significa la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y la Asamblea Ordinaria de Tenedores.
"Asamblea Extraordinaria de Tenedores"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Prospecto.
"Asamblea Ordinaria de Tenedores"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Prospecto.
"Autoridad Gubernamental"	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.

"B Energy"	Significa B Energy Industries, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.
"BBVA Bancomer"	Significa BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.
"Beckers"	Significa Beckers Industrial Coatings México, S.A. de C.V. y sus Afiliadas.
"BMV"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"BTS"	Significa hecho a la medida, por sus siglas en inglés *(built-to-suit*).
"Capex de Mantenimiento"	Significa los gastos de capital para realizar los servicios de mantenimiento y mejoras para nuestras propiedades.
"Capex de Mantenimiento"	Significa gastos de capital para realizar los servicios de mantenimiento y mejoras de los Activos Inmobiliarios.
"CBFIs Opcionales"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto.
"CBFIs"	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal que emita el Fiduciario en cualquier momento conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
"CEMEX"	Significa CEMEX, S.A.B. de C.V. y sus Afiliadas.
"Cibalis"	Significa Cibalis, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.
"CIDET"	Significa Centro Impulsor de Estudios Agroalimentarios S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Comité de Auditoría"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Prospecto.
"Compensación a Funcionarios"	Significa cualquier tipo de salario, contraprestación, reembolso o pago que el Administrador y Asesor pague a los Funcionarios, exceptuando los ingresos que reciban derivado del Plan de Compensación de Largo Plazo.
"Conducta de Remoción"	Significa, (a) respecto del Administrador y Asesor (i) fraude, (ii) dolo, (iii) mala fe o (iv) negligencia grave que, en cada caso, tenga un efecto material adverso en el negocio del Patrimonio del Fideicomiso en su conjunto, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente, o (b) una sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal de jurisdicción competente que declare el concurso mercantil o la quiebra o procedimientos similares del Administrador y Asesor.
"Contrato de Administración y Asesoría"	Significa el Contrato de Administración y Asesoría a ser celebrado entre el Fiduciario y el Administrador y Asesor, en términos del formato que se adjunta al presente como Anexo "F".
"Contrato de Cesión de Aportación"	Significa el convenio de cesión onerosa a ser celebrado a efecto de que el Fiduciario adquiera la propiedad de la aportación representativa del capital

	social del Administrador y Asesor.
"Contrato de Prestación de Servicios Cibalis"	Significa el contrato de prestación de servicios a ser celebrado por el Administrador y Asesor con Cibalis, en términos del formato que se adjunta al presente como Anexo "F".
"Control", "Controlar " y "Controlado"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"Convenio de Aportación y Adhesión"	Significa cada uno de los convenios que las Entidades Aportantes celebrarán con los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión con anterioridad a la oferta pública de los CBFIs Iniciales con el fin de que los Fideicomisos de Inversión adquieran el Portafolio Inicial.
"Convenios de Cesión"	Significa cada uno de los convenios que celebrará el Fiduciario, en su calidad de fiduciario de la FIBRA, con las Entidades Aportantes, en virtud de los cuales éstas cederán todos los derechos fideicomisarios con respecto a los Fideicomisos de Inversión, de los cuales son titulares, al Fiduciario.
"Copachisa"	Significa Copachisa, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Punto Alto.
"Crédito UNITEC"	Significa cierto contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha 14 de octubre de 2016, celebrado entre BBVA Bancomer, como acreditante, con Tebain, como acreditada, con la comparecencia de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. como obligado solidario de la acreditada, por una cantidad de hasta $180,000,000 pesos, de conformidad con lo dispuesto en la escritura pública número 20,372, otorgada ante la fe de la licenciada Adriana Chavira Arzate, adscrita a la notaría pública número 11 del Estado de Chihuahua, según el mismo fue modificado mediante cierto convenio modificatorio de fecha 2 de marzo de 2017 para eliminar dicha obligación solidaria, y según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
"Crédito UVM"	Significa cierto contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha 15 de noviembre de 2012, celebrado entre BBVA Bancomer, como acreditante, con Tebain, como acreditada, por una cantidad de hasta $190,000,000 pesos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
"CUE"	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 hayan sido y sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.
"Cuentas del Fideicomiso"	Significa, conjuntamente, la Cuenta de Retención, la Cuenta de Distribución y las demás Cuentas Adicionales que abra el Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
"Demanda"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente Prospecto.
"Descubre"	Significa Descubre Proyecto Inmobiliario, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.

"Destinia"	Significa Servicios Aéreos Especializados Destinia, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.
"Día de Cotización"	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para realizar operaciones con valores.
"Día Hábil"	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
"Director Ejecutivo"	Significa el director general, la directora de estructuración y operación, el director inmobiliario (*Asset Manager*) y el director de finanzas y administración del Administrador y Asesor.
"Disposiciones Antilavado"	Significa tanto la Ley Antilavado como el Reglamento de la Ley Antilavado.
"Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA"	Significa los artículos 187 y 188 de la LISR, las reglas 3.21.3.1., 3.21.3.4., 3.21.3.5., 3.21.3.6., 3.21.3.7. y 3.21.3.8. de la RMF, según sean aplicables, y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquier otras disposiciones que las sustituyan en cualquier momento.
"Distribuciones"	Significa las distribuciones que el Fiduciario realice en favor de los Tenedores de los CBFIs conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.
"Dividend Yield"	Significa la suma de las Distribuciones de los últimos cuatro trimestres que hayan sido entregadas a los Tenedores, dividida por la capitalización de mercado de los CBFIs en la fecha de interés.
"Documentos de la Emisión"	Significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y Asesoría, los Convenios de Aportación, los Convenios de Cesión, el Título y Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.
"Emisnet"	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
"Entidades Aportantes"	Significa la referencia conjunta a Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, Extensión Inmobiliaria, Tebain, Inmuebles Forza y Descubre.
"Erae"	Significa ERAE Automotive Systems México, S. de R.L. de C.V. y sus Afiliadas.
"ERP"	Significa, por sus siglas en inglés, Planeación de Recursos Empresariales (*enterprise resource planning*).
"Estados Unidos"	Significa los Estados Unidos de América.
"Extensión Inmobiliaria"	Significa Extensión Inmobiliaria, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.
"Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 "*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría*" del presente Prospecto.
"Fecha Efectiva de	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2

Remoción"	"*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente Prospecto.
"FIBRA"	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR.
"Fideicomiso de Inversión A"	Significa el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derechos de Reversión, de fecha 21 de julio de 2017, identificado con el número 3079 celebrado por Desarrollos Tebain, S.A. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, con la comparecencia de Administradora Fibra Norte, S.C., como administrador y asesor.
"Fideicomiso de Inversión B"	Significa el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derechos de Reversión, de fecha 21 de julio de 2017, identificado con el número 3078, celebrado por Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, con la comparecencia de Administradora Fibra Norte, S.C., como administrador y asesor
"Fideicomiso de Inversión"	Significa los fideicomisos irrevocables constituidos en México en los que el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión para adquirir, directa o indirectamente a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios; en el entendido que los fines de dichos Fideicomisos de Inversión deberán permitir que los mismos califiquen como fideicomisos no empresariales para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sean considerados como entidades sujetas al pago de impuestos conforme a la LISR.
"Fideicomiso UNITEC"	Significa cierto contrato de fideicomiso irrevocable de administración y medio de pago número F/409482-7, de fecha 14 de octubre de 2016, celebrado por Tebain, en carácter de fideicomitente y fideicomisaria en segundo lugar, BBVA Bancomer en carácter de fideicomisario en primer lugar y BBVA Bancomer, en carácter de Fiduciario.
"Fideicomiso UVM"	Significa cierto contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago número F/1627, de fecha 15 de noviembre de 2012, celebrado por Tebain, en carácter de fideicomitente y fideicomisaria en segundo lugar, BBVA Bancomer en carácter de fideicomisario en primer lugar y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en carácter de Fiduciario.
"Fideicomitente"	Significa Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente del Contrato de Fideicomiso.
"Fines del Fideicomiso"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente Prospecto.
"Funcionarios"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 "*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente Prospecto.
"Fundación Bafar"	Significa Fundación Bafar, A.C., una Afiliada de Grupo Bafar.
"Gastos de Emisión"	Significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos

los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión (incluyendo gastos de aceptación), (b) el pago de los derechos de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente, (c) los pagos al Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores respecto de dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos al Intermediario Colocador en relación con el Contrato de Colocación Inicial y a cualquier intermediario colocador en relación con cualquier contrato de colocación o contrato similar relacionado con cualquier Emisión (incluyendo gastos legales documentados), (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Administrador y Asesor o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, (i) todos y cualesquier comisiones, costos y gastos derivados de o relacionados con la estructuración e implementación de las operaciones de adquisición relacionadas con el Portafolio Inicial, y (j) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.

"Gastos del Administrador y Asesor" Significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador y Asesor en el desempeño normal de su encargo, incluyendo salarios relacionados con los empleados del Administrador y Asesor, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador y Asesor en relación con la administración de sus asuntos corporativos, pero sin incluir los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso.

"Gastos del Fideicomiso" Significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y Asesor y notificado al Fiduciario con copia al Representante Común, incluyendo, pero no limitado a (a) las cantidades pagaderas como parte del Plan de Compensación de Largo Plazo, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, rompimiento, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por un Fideicomiso de Inversión o un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye a los intermediarios colocadores) e incluyendo los costos asignados de cualquier póliza global de cobertura amplia en virtud de la cual los activos de Grupo Bafar y sus Afiliadas están cubiertos y por virtud de la cual cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso esté cubierto; (d) los gastos legales, de custodia, administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso

	o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo (distintos a los avalúos de Activos Inmobiliarios) y otros honorarios por concepto de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión, incluyendo, sin limitación, los gastos relacionados con la organización de cualquier Fideicomiso de Inversión a través de o en los cuales las Inversiones pueden realizarse; (h) gastos en que incurran en el desempeño de sus funciones, honorarios y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, del Asesor Legal, Contable y Fiscal, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios conforme a la Ley Aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV, listados en la BMV y depositados en el Indeval (incluyendo las comisiones de mantenimiento); (i) los impuestos y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la BMV (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas; (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagadera a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso salarios, prestaciones y gastos de nómina del personal empleado exclusivamente para la operación o administración de uno o más Activos Inmobiliarios; (o) los costos de terminación y liquidación de cualquier Fideicomiso de Inversión y del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas de las mismas; (p) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico; (q) gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes y (r) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.
"Gastos Financieros"	Significan cualquier gasto derivado del pago de intereses ordinarios o moratorios respecto de cualquier Endeudamiento incurrido o celebrado por el Fideicomiso o cualquiera de los Fideicomisos de Inversión.
"Gastos Generales de los Fideicomisos"	Significan conjuntamente: (i) los gastos a que hace referencia la definición "Gastos del Fideicomiso" del Contrato de Fideicomiso, excluyendo el Plan de Compensación de Largo Plazo, y (ii) los gastos a que hace referencia la definición "Gastos del Fideicomiso" de los Fideicomisos de Inversión.
"GLA"	Significa el área bruta rentable por sus siglas en inglés (*Gross Leasable Area*)
"Grupo Bafar"	Significa, Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y sus Afiliadas.
"Grupo de Personas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"Grupo Punto Alto"	Significa Grupo Punto Alto, S.A.P.I. de C.V. y sus Afiliadas.
"Grupo Sigma"	Significa Sigma Alimentos, S.A. de C.V., así como sus Afiliadas.
"Hakkai"	Significa Hakkai México, S. de R.L. de C.V. y sus Afiliadas.
"IED"	Significa Inversión Extranjera Directa.

"IFRS"	Significan las Normas Internacionales de Información Financiera.
"Indeval"	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"INEGI"	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
"Ingreso Neto Operativo"	Significa el resultado de restar a los ingresos totales, los gastos de administración de los Activos Inmobiliarios.
"Inmuebles Forza"	Significa Inmuebles Forza, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.
"INPC"	Significa el índice nacional de precios al consumidor que dé a conocer periódicamente el Banco de México y publique en el Diario Oficial de la Federación.
"Intercarnes"	Significa Intercarnes, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.
"Inversión"	Significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Inversión que invierta en Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Inversión).
"Inversiones Permitidas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente Prospecto.
"ISR"	Significa el Impuesto sobre la Renta y/o aquella contribución que lo sustituya y/o complemente de tiempo en tiempo.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
"JLL"	Significa Jones Lang LaSalle México, IP, Inc., y sus Afiliadas.
"Laureate Education México"	Significa Laureate Education México, S. de R.L. de C.V. y sus Afiliadas.
"Ley Aplicable"	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el presente, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
"LGEEPA"	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Medio Ambiente, según la misma haya sido o sea reformada, adicionada o sustituida de tiempo en tiempo.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito según la misma haya sido o sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
"Lineamientos de	Significa, los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "A",

Apalancamiento"	según los mismos sean aprobados por la Asamblea Inicial y, en su caso, modificados, adicionados o remplazados de tiempo en tiempo con la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso.
"Lineamientos de Inversión"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente Prospecto.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma haya sido o sea reformada, adicionada o sustituida de tiempo en tiempo.
"LIVA"	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma haya sido o sea reformada, adicionada o sustituida de tiempo en tiempo.
"Miembros Independientes"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente Prospecto
"Miembros Iniciales"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Prospecto.
"Monto de las Distribuciones"	Significa el resultado de restar al Ingreso Neto Operativo los Gastos Generales de los Fideicomisos, los Gastos del Administrador y Asesor, la Compensación a Funcionarios, los Gastos Financieros y el Capex de Mantenimiento.
"NOI"	Significa el resultado de restar a los ingresos totales, los gastos de administración de los Activos Inmobiliarios.
"OCDE"	Significa la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.
"Oferta"	Significa la oferta descrita en el presente Prospecto.
"Onus"	Significa Onus Comercial, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.
"Operaciones de Formación"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 8.2 "*Operaciones de Formación"* del presente Prospecto.
"Periodo de Cálculo"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 "*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente Prospecto.
"Persona Cubierta"	Significa el Administrador y Asesor y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador y Asesor), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y Asesor y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados y representantes; y cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y/o Comité de Prácticas y/o el Comité Técnico.
"Persona Relacionada"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

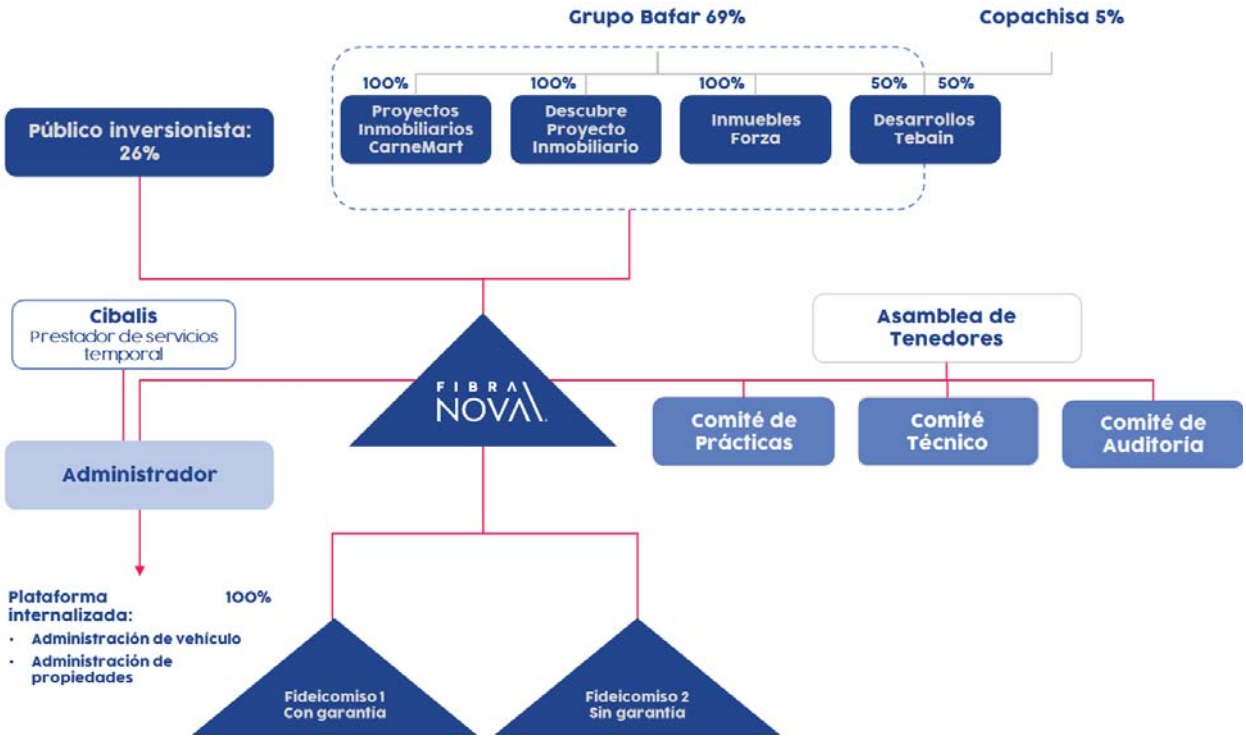
"Persona"	Significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
"Plan de Compensación de Largo Plazo"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 "*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría*" del presente Prospecto.
"Portafolio Inicial"	Significa el portafolio de Activos Inmobiliarios que se describe en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "B".
"Precio de Colocación"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto.
"Precio Promedio por CBFI"	Significa respecto de cualquier Periodo de Cálculo, el promedio de los Precios de Cierre por CBFI durante los Días de Cotización dentro de dicho Periodo de Cálculo.
"Presupuesto Anual"	Significa el presupuesto anual que deberá presentar el Administrador y Asesor a la Asamblea Ordinaria de Tenedores dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año calendario para su discusión y, en su caso, aprobación, a efecto de que el Fiduciario le entregue mensualmente las cantidades necesarias para que el Administrador y Asesor lleve a cabo las actividades que le corresponden conforme al Contrato de Administración y Asesoría, incluyendo para el pago de los Gastos del Administrador y Asesor
"Primer Periodo de Cálculo"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 "*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría*" del presente Prospecto.
"Procedimiento"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 "*Resumen del Fideicomiso*" del presente Prospecto.
"Prospecto"	Significa el presente prospecto.
"Proyectos Inmobiliarios Carne Mart"	Significa Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
"Régimen Fiscal de FIBRAs"	Significa el tratamiento fiscal establecido para las FIBRAs en el artículo 188 de la LISR.
"Reglamento de la Ley Antilavado"	Significa el Reglamento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según el mismo haya sido o sea reformado, adicionado o sustituido de tiempo en tiempo.
"Resultado Fiscal"	Significa, para cualquier ejercicio fiscal, el resultado fiscal determinado conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.
"RR Donnelley"	Significa RR Donnelley Global Turnkey Solutions México, S. de R.L. de C.V. y sus Afiliadas.
"SEP"	Significa la Secretaría de Educación Pública.
"Sesión Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1

	"*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Prospecto.
"Socio Administrador"	Significa el socio administrador previsto por los estatutos del Administrador y Asesor.
"Strattega"	Significa Industrializadora de Cárnicos Strattega, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.
"Tasa Objetivo del Primer Periodo"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 "*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente Prospecto.
"Tebain"	Significa Desarrollos Tebain, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.
"Tenedores"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente Prospecto.
"TIIE"	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.
"TLCAN"	Significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte, según el mismo haya sido o sea reformado, adicionado o sustituido de tiempo en tiempo.
"Triple Net"	Significa, en relación con un arrendamiento, el arreglo contractual en el que el arrendatario absorbe los costos de seguros, predial y mantenimiento del inmueble.
"Truper"	Significa Truper, S.A. de C.V. y sus Afiliadas.
"UNITEC"	Significa la Universidad Tecnológica de México, S.C. y sus Afiliadas.
"UVM"	Significa la Universidad del Valle de México.
"Vextor"	Significa Vextor Activo. S.A. de C.V., S.O.F.O.M. E.N.R., una Afiliada de Grupo Bafar.
"Visteon"	Significa Visteon de México, S. de R.L. y sus Afiliadas.
"Weiss-Aug"	Significa Weiss-Aug México, S. de R.L. de C.V. y sus Afiliadas.

1.2 Resumen ejecutivo

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. El presente Prospecto debe leerse en su totalidad, incluyendo la sección 1.3 *"Factores de Riesgo"* y los estados financieros que se adjuntan al mismo como Anexo "A". Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Prospecto, véase la sección 1.1 *"Glosario de términos y definiciones"* del presente Prospecto.

1.2.1 Estructura de la Fibra



El Fideicomiso es un vehículo creado recientemente que realizará y administrará inversiones en Activos Inmobiliarios, inicialmente a través de los Fideicomisos de Inversión. Como parte de nuestra estructura, contemplamos el Fideicomiso adquiera el 99.9% del capital social del Administrador y Asesor a efecto de lograr una plataforma de administración internalizada. El Administrador y Asesor celebrará el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis con Cibalis, una Afiliada de Grupo Bafar especializada en la administración de empresas y corporativos, el cual estará vigente hasta en tanto el Administrador y Asesor desarrolla los recursos propios necesarios para poder prestar de manera independiente los servicios de administración a los que está obligado conforme a los Documentos de la Emisión.

Como parte de la Oferta, el 74% de los CBFIs será entregado a las Entidades Aportantes, como una porción de la contraprestación que estas recibirán por los Activos Inmobiliarios. Específicamente, Tebain recibirá el 10% de los CBFIs de la Emisión Inicial; dado que Grupo Bafar y Copachisa son accionistas de Tebain y cada uno tiene el 50% del capital social, calculamos que Copachisa será el propietario indirecto de 5% de los CBFIS. Lo anterior en el entendido de que no será Tenedor directo de dichos CBFIs sino que solamente los detentará de manera indirecta a través de su calidad de socio de Tebain.

Para mayor información acerca de la estructura del gobierno corporativo del Fideicomiso, véase la sección 3.4.1 "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Prospecto.

1.2.2 Constitución de la Fibra

El Fideicomiso fue recientemente creado bajo la legislación de México y ha sido concebido para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de inmuebles en México. El Fideicomiso tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones estables y la apreciación de sus Activos Inmobiliarios.

El objetivo del Fideicomiso es crear y gestionar una cartera diversificada de Activos Inmobiliarios destinados al arrendamiento. Asimismo, los contratos de arrendamiento preferentemente serán sobre una base fija de renta, pero en el caso de existir rentas variables estas estarán siempre ligadas a las ventas, para cumplir en todo momento con lo dispuesto en la LISR, así mismo deberán ser bienes inmuebles de calidad y generadores de altos ingresos, ubicados en regiones urbanas y suburbanas en crecimiento en México.

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 Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, 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.

Las principales características del Fideicomiso son:

(i) Estará enfocado a invertir inicialmente en el sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo. No obstante, en el futuro podrá enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme el Administrador y Asesor considere conveniente en beneficio de los Tenedores.

(ii) Diseñado para operar el Portafolio Inicial y llevar a cabo las inversiones a través del Administrador y Asesor. Consideramos que dicho formato de administración "internalizada" se traducirá en ganancias en eficiencia, apalancamiento operativo, mejores márgenes de utilidad para el Fideicomiso y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores.

(iii) Cuenta con un gobierno corporativo que cumple con las mejores prácticas en la industria.

(iv) Al 30 de junio de 2017 cuenta con un Portafolio Inicial de 81 propiedades.

(v) Se apoya en una relación de negocios, no exclusiva, si bien preponderante con Grupo Bafar, lo cual ofrece acceso a oportunidades y capacidad de ejecución probadas.

La propuesta de valor del Fideicomiso descansa sobre las siguientes consideraciones:

a. Vehículo con plataforma de administración internalizada con portafolio de propiedades de reciente creación y 100% de ocupación.
    - Sponsor institucional y público en la BMV, líder en su sector.
    - Portafolio diversificado y con las mejores métricas operativas del sector.
    - Portafolio de propiedades de alta calidad, con edad promedio de 4.4 años.
    - Diversificación geográfica de puntos de venta, con crecimiento hacia la región centro.
    - 94% portafolio BTS.

b. Inquilinos de alto perfil: clase A con contratos de larga duración.
    - 22% de contratos en USD (ponderado por rentas al 30 de junio de 2017).
    - Contratos con garantía de casa matriz en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los mismos.
    - Jurisdicción de litigios foránea.
    - Plazo remanente ponderado de contratos: 9.0 años.

c. Estructura internalizada y competitiva alineada a los intereses de los inversionistas.

- 100% estructura internalizada que incorpora plataforma de administración de la Fibra y de las propiedades.
- *Upside* de apalancamiento operativo adicional, conforme se realicen nuevas adquisiciones.

d. Robusto plan de crecimiento con alta visibilidad de adquisiciones de portafolios icónicos
   - Agresivo plan de crecimiento de tiendas Carnemart en los próximos 3 años.
   - Adquisiciones de terceros con inquilinos de primer nivel.
   - Visibilidad de pipeline de adquisiciones robusto y tangible.

e. Sólido gobierno corporativo que supera el estándar de la industria.
   - 1% del *dividend yield* pagadero al Administrador como Plan de Compensación de Largo Plazo.
   - 50% de la compensación pagadera en CBFIs.

f. Portafolio con presencia en regiones y sectores con dinamismo económico y que capturan el beneficio del bono demográfico.
   - Mitiga preocupación de concentración inicial en región norte.
   - Regiones con crecimiento superior al PIB nacional.
   - Expansión de clase media estimula demanda de espacios comerciales.
   - Necesidad de nueva infraestructura educativa de calidad.

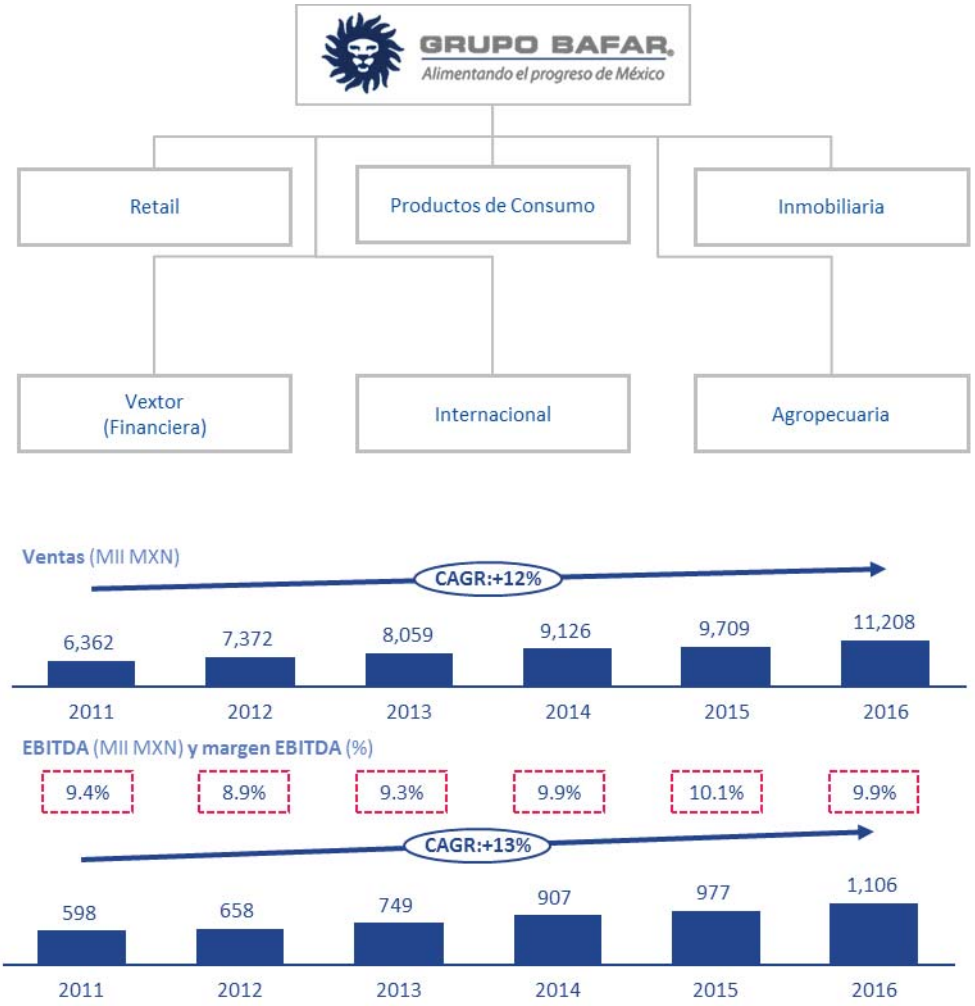
1.2.3 Historia de Grupo Bafar

A través de las Entidades Aportantes, Grupo Bafar transmitirá la propiedad del Portafolio Inicial al Fideicomiso a través de los Fideicomisos de Inversión. Grupo Bafar jugará un papel importante como cliente del Fideicomiso al conservar en arrendamiento un porcentaje del Portafolio Inicial.

Grupo Bafar es una empresa que actúa como controladora pura, y mediante sus compañías subsidiarias es uno de los principales productores y distribuidores en México de productos cárnicos, lácteos, carnes rojas y otros productos. Cotiza en la BMV desde 1996 e inició operaciones en 1983. En 2011 realizó una reestructura empresarial y conformó su división inmobiliaria y en 2012 desarrolló sus primeros proyectos de desarrollos inmobiliarios BTS con terceros. A partir de ese momento, la división inmobiliaria se constituyó como un negocio verticalmente integrado, con áreas especializadas en la adquisición y desarrollo de inmuebles, construcción, diseño y manejo de obra, así como con la administración de inmuebles. A la par, se conformó un equipo con amplia experiencia, personal calificado, contratistas especializados y una alta capacidad de respuesta para el diseño, ingeniería, dirección y edificación de proyectos industriales y comerciales. Lo anterior permitió que la división inmobiliaria se convirtiera en las áreas dentro de Grupo Bafar de más rápido crecimiento y contribución a las utilidades del grupo.

El negocio inmobiliario con partes no relacionadas de Grupo Bafar inició en 2012 con el primer edificio construido a la medida para Laureate Education México (formato UVM); el crecimiento se ha generado principalmente mediante el desarrollo de parques industriales con infraestructura propia y la construcción de edificios hechos a la medida BTS.

La división inmobiliaria se convirtió en un pilar de las empresas de Grupo Bafar, sobre todo la división de *retail*, permitiendo ser un socio estratégico en su ambicioso plan de expansión de tiendas Carnemart en todo el país. También juega un rol destacado en el proyecto del parque agro tecnológico en La Piedad, Michoacán anunciado en 2015 en la residencia oficial de Los Pinos ente el presidente de la república, Enrique Peña Nieto.



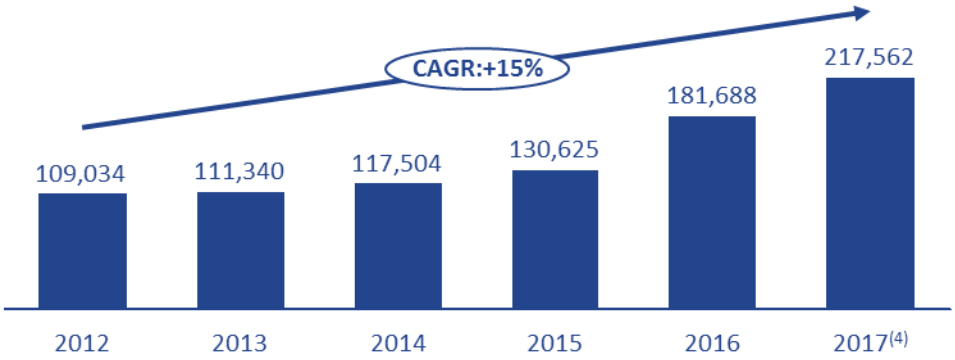
1.2.4 El Fideicomiso

A. Portafolio Inicial

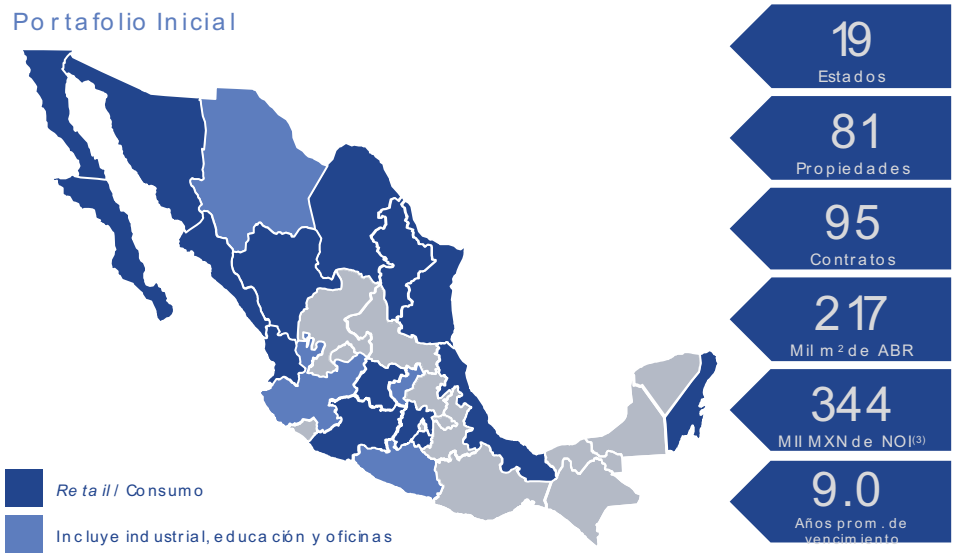
El Portafolio Inicial está compuesto por 81 Activos Inmobiliarios que incluyen propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas de forma estratégica en 40 ciudades en 19 entidades federativas de México, donde algunas de dichas propiedades ocupan más de un arrendatario.

Al 30 de junio de 2017, los inmuebles relacionados con los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial se encuentran ocupados al 100% con una superficie rentable de 217,562 metros cuadrados, considerando los contratos firmados que se encuentran por iniciar operación en el 2017.

Evolución del Área Bruta Rentable (ABR) desarrollado (m²)



El Portafolio Inicial se encuentra diversificado en términos de ubicación geográfica en México y de sector. Adicionalmente, las propiedades se benefician de una base diversificada de arrendatarios de alta calidad con sólido desempeño, lo cual a su vez proporciona al Fideicomiso ingresos por rentas estables mediante 95 contratos de mediano y largo plazo, así como un nivel de ocupación del 100%, al momento de la Oferta. El Fideicomiso considera que tiene oportunidades para incrementar el ingreso por rentas y GLA de su portafolio.



Nota: El NOI considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones descritas en este Prospecto.

A continuación, se presenta un desglose por segmento y por principales inquilinos de nuestro portafolio inicial:

Portafolio Inicial en operación por segmento, al 31 de diciembre de 2016

Segmento	# propiedades	# contratos	Superficie rentable (m2)	Renta anual (MXN mm)	% portafolio	Renta mensual (MXN/m2)	NOI anual (MXN mm)	Vigencia de contrato (años)
Manufactura	8	10	114,460	96.92	45%	70.6	94.02	8.6
Educativo	2	2	20,036	35.81	17%	148.9	34.73	10.2
Oficinas	0	7	7,366	27.32	13%	309.1	26.50	10.0
Logística	5	8	18,741	26.22	12%	116.6	25.43	10.0
Comercio	61	61	19,296	29.79	14%	128.6	28.89	10.0
Total	**76**	**88**	**179,898**	**216.06**	**100%**	**100.1**	**209.58**	**9.4**

Portafolio Inicial en operación por segmento, al 30 de junio de 2017

Segmento	# propiedades	# contratos	Superficie rentable (m2)	Renta 2T17 (MXN mm)	% portafolio	Renta mensual (MXN/m2)	NOI 2T17 (MXN mm)	Vigencia de contrato (años)
Manufactura	11	13	127,786	60.8	48%	79.2	58.94	7.8
Educativo	2	2	20,036	23.6	19%	196.4	22.90	9.8
Oficinas	0	7	7,366	13.7	11%	309.1	13.25	9.0
Logística	5	8	18,741	13.1	10%	116.6	12.72	9.0
Comercio	61	61	19,296	15.2	12%	131.1	14.72	9.0
Total	**79**	**91**	**193,225**	**126.3**	**100%**	**109.0**	**122.53**	**8.6**

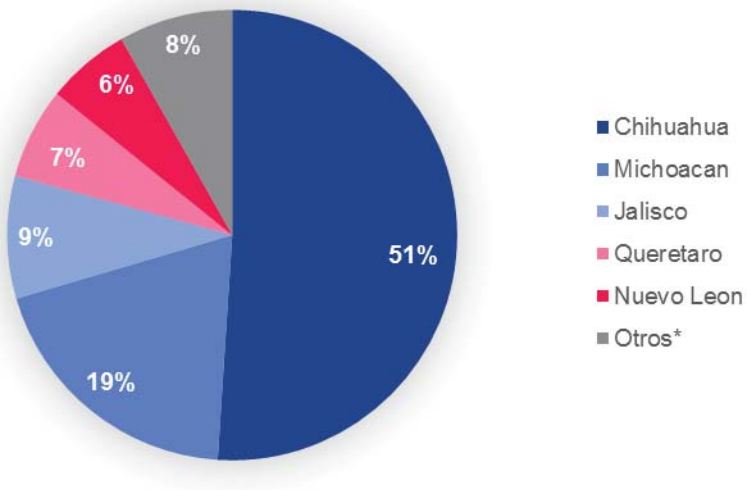
Portafolio Inicial en operación por principales inquilinos, al 31 de diciembre de 2016

Top Inquilinos	# propiedades	# contratos	Superficie rentable (m2)	Renta anual (MXN mm)	% portafolio	Renta mensual (MXN/m2)	NOI anual (MXN mm)	Vigencia de contrato (años)
Bafar	68	80	100,160	127.95	59%	106.5	124.11	10.0
UVM	1	1	11,032	27.04	13%	204.2	26.23	10.0
RR Donnelley	1	1	15,214	20.79	10%	113.9	20.17	5.0
Visteon	1	1	25,429	18.23	8%	59.7	17.68	11.0
UNITEC	1	1	9,004	8.77	4%	81.2	8.51	11.0
Beckers	1	1	5,001	7.15	3%	119.1	6.93	8.0
Hakkai	1	1	5,088	4.77	2%	78.2	4.63	4.0
ERAE	1	1	4,667	1.00	0%	17.9	0.97	6.0
Truper	1	1	4,303	0.36	0%	7.0	0.35	4.0
Total	**76**	**88**	**179,898**	**216.06**	**100%**	**100.1**	**209.58**	**9.4**

Portafolio Inicial en operación por principales inquilinos, al 30 de junio de 2017

Top Inquilinos	# propiedades	# contratos	Superficie rentable (m2)	Renta 2T17 (MXN mm)	% portafolio	Renta mensual (MXN/m2)	NOI 2T17 (MXN mm)	Vigencia de contrato (años)
Bafar	68	80	100,160	64.30	51%	107.0	62.37	9.0
UVM	1	1	11,032	13.99	11%	211.4	13.57	9.0
Visteon	2	2	28,601	16.76	13%	97.6	16.25	10.0
RR Donnelley	1	1	15,214	10.89	9%	119.3	10.56	4.0
UNITEC	1	1	9,004	9.61	8%	178.0	9.33	11.0
Beckers	1	1	5,001	3.06	2%	102.1	2.97	7.0
ERAE	1	1	4,667	2.76	2%	98.6	2.68	6.0
Hakkai	1	1	5,088	2.49	2%	81.6	2.42	4.0
Truper	2	2	11,819	2.28	2%	32.1	2.21	6.2
Weiss	1	1	2,638	0.17	0%	10.7	0.16	9.0
Total	**79**	**91**	**193,225**	**126.32**	**100%**	**109.0**	**122.53**	**8.6**

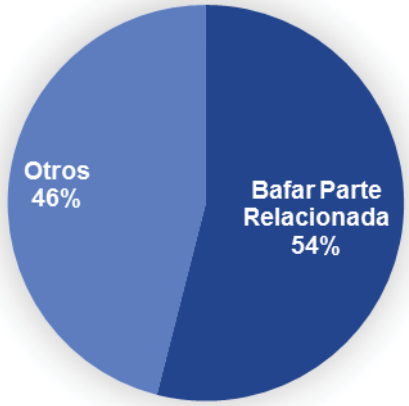
Desglose de rentas por estado, al 30 de junio de 2017 (%)



* Otros incluye: Sonora, Baja California, Quintana Roo, Estado de México, Veracruz, Sinaloa, Tamaulipas, Guerrero, Nayarit, Baja California Sur, Durango, Guanajuato, Coahuila y Morelos.

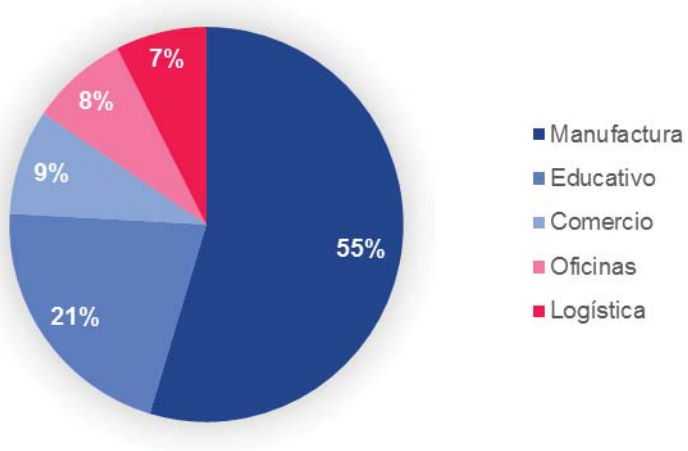
Nota: considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones.

Desglose de rentas por categoría de inquilino, al 30 de junio de 2017 (%)



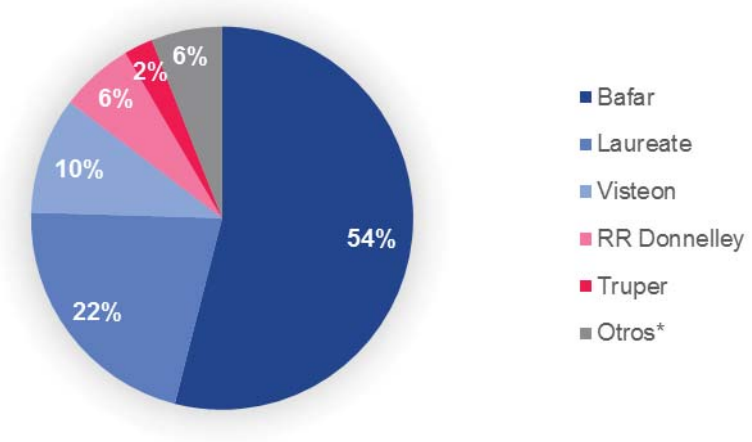
Nota: considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones.

Desglose de rentas por segmento, al 30 de junio de 2017 (%)



Nota: considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones.

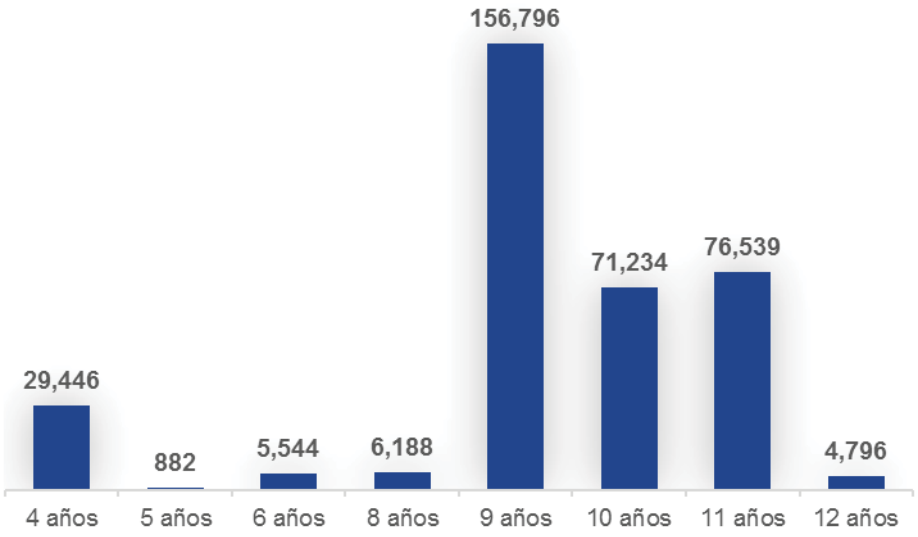
Desglose de rentas por principales inquilinos, al 30 de junio de 2017 (%)



* Otros incluye Becker, ERAE, Hakkai y Weiss-Aug.

Nota: considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones.

Perfil de vencimientos de los contratos, al 30 de junio de 2017 (rentas en miles de pesos)



Nota: considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones.

B. El Administrador tiene un equipo de dirección experimentado y competente

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo inicial del Administrador:

Nombre	Posición
Guillermo de Jesús Medrano Artalejo	Director general
Lorena Martínez Molina	Directora de estructuración y operación
Gilberto Delgado Lopez	Director inmobiliario (*Asset Manager*)
Luis Carlos Piñón Reza	Director de finanzas y administración

Para mayor información sobre el perfil biográfico de estos directivos, véase la sección 4.2.2 *"Recursos humanos y servicios de apoyo al inicio de las operaciones"*, del presente Prospecto.

C. El Comité Técnico del Fideicomiso cuenta con una adecuada participación de miembros independientes

El gobierno corporativo estará a cargo de un Comité Técnico integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes). Aunque la regulación sólo exige que el 25% de los miembros del comité técnico de una Fibra sean Miembros Independientes, nuestro Fideicomiso establece que la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento.

Para mayor información sobre Gobierno Corporativo, véase la sección *"3.2.8 Estructura de administración"*, del presente Prospecto.

D. El Plan de Compensación de Largo Plazo permite la alineación de incentivos del Fideicomiso y el Administrador y Asesor con los de los Tenedores

Se ha establecido un plan de compensación de largo plazo conforme al cual el Fiduciario deberá pagar una compensación en efectivo y emitir y entregar CBFIs a los funcionarios iniciales del Administrador y Asesor y al presidente del Comité Técnico (los "Funcionarios"), quienes juegan un rol determinante en la implementación y diseño de la estrategia definida para el Fideicomiso, el crecimiento del Portafolio Inicial, y la planeación y generación de nuevos negocios (el "Plan de Compensación de Largo Plazo"). El propósito de dicho plan será el fomentar el crecimiento a largo plazo del Fideicomiso al ofrecer un incentivo adicional a la Compensación a Funcionarios quienes son responsables de la planeación y dirección del crecimiento relacionado con el desempeño de metas preestablecidas del Fideicomiso, así como reafirmar la alineación de intereses entre los Tenedores y el equipo de Funcionarios. Adicionalmente, el Plan de Compensación de Largo Plazo permitirá retener y atraer el talento de ejecutivos clave.

El valor pagadero bajo el Plan de Compensación de Largo Plazo será equivalente al 1% del Monto de las Distribuciones aprobado por el Comité Técnico, dentro del periodo respecto del cual se calcule, para distribuirse a los Tenedores.

El valor del Plan de Compensación de Largo Plazo se determinará de acuerdo con una medición que considera las siguientes ponderaciones: 50% del valor se pagará a los Funcionarios en efectivo y el otro 50% en CBFIs, en el entendido de que los Funcionarios no podrán vender o celebrar operaciones de cobertura respecto de los CBFIs o cualesquiera valores convertibles en CBFIs o canjeables por los mismos, durante el período de 180 días contados a partir de la fecha en la que reciban los mismos, sin el consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico obtenido con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes.

El Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, podrá optar por entregar la parte proporcional determinada en efectivo de manera trimestral de acuerdo con el cumplimiento de los objetivos.

Previa aprobación del Comité Técnico, el Plan de Compensación de Largo Plazo será pagado por el Fiduciario siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

(i) para el periodo irregular que iniciará en la Fecha de Emisión y terminará el 31 de diciembre de 2017 (el "Primer Periodo de Cálculo"); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Técnico durante el Primer Periodo de Cálculo para distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el número de CBFIs en circulación al cierre del Primer Periodo de Cálculo, sea igual o mayor a (3) el resultado de multiplicar la Tasa Objetivo del Primer Periodo por el precio de colocación por CBFI en la Emisión Inicial; y

(ii) a partir del 1 de enero de 2018, para cualquier año calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año (el "Periodo de Cálculo"); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Técnico durante el Periodo de Cálculo para distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el número de CBFIs en circulación al cierre del Periodo de Cálculo, sea igual o mayor a (3) el resultado de multiplicar la Tasa Objetivo por el Precio Promedio por CBFI.

Queda expresamente pactado que el Fiduciario no estará obligado a pagar el Plan de Compensación de Largo Plazo para un año en particular cuando el Precio Promedio por CBFI durante el Periodo de Cálculo respectivo sea inferior al Precio Promedio por CBFI correspondiente a un año anterior en donde se hubiere pagado el Plan de Compensación de Largo Plazo respecto a un Precio Promedio por CBFI más alto, no obstante que se hubiere alcanzado la Tasa Objetivo durante el año en cuestión.

El Plan de Compensación de Largo Plazo se revisará de forma anual con el año calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, empezando el 1 de enero de 2018. El Administrador y Asesor propondrá la compensación anual al Comité de Prácticas, según el cálculo correspondiente descrito anteriormente, quien después de revisar dicha propuesta la discutirá, y en caso de aprobarla, la someterá a discusión del Comité Técnico para su discusión y aprobación con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes. La Asamblea Anual de Tenedores, por mayoría simple, tendrá facultad para modificar y/o cancelar el Plan de Compensación de Largo Plazo, en el entendido de que los Tenedores que tengan un conflicto de interés deberán de abstenerse de votar respecto de dicho asunto.

E. Plan de Negocio

El plan de negocios y expansión inicial del Fideicomiso se concentrará principalmente en las siguientes actividades:

(i) Desarrollo de contratos de arrendamiento en pesos mediante la expansión de la cadena Carnemart:

- Estos puntos de venta directo al público serán desarrollados en formatos de alrededor de 250 m^2 de construcción y terreno de alrededor de 400 m^2.
- La apertura de estas tiendas tendrá como foco (más no se encontrará limitada a) el centro del País: zona metropolitana de la Ciudad de México, Querétaro, Puebla, Jalisco y Guanajuato.

(ii) Adquisición de inmuebles bajo contratos de arrendamiento (no vacantes):

- La búsqueda de oportunidades para la adquisición de edificios rentados que cumplan con las siguientes características es una actividad permanente: Plaza, ubicación, características de construcción y calidad financiera del arrendatario.

- Los inmuebles y/o contratos de arrendamiento-inquilino deben cumplir con las siguientes características mínimas para ser elegibles para adquisición:
    - En el sector industrial:
        - Altura mínima 24 pies libres, mínimo de 5% de iluminación natural y sistema contra incendio.
        - Estar en condiciones de operar normalmente sin necesidad de desembolsos superiores a $4.00 USD por pie cuadrado.
        - Encontrarse en las siguientes plazas: Reynosa, Juárez, Monterrey, Tijuana, San Luis Potosí, Silao, Querétaro y Guadalajara.
        - Inquilino con calidad de crédito aceptable.
        - Plazo mínimo de 5 años.
    - En el sector educativo:
        - Inquilino con calidad de crédito aceptable.
        - Contratos con plazos mayores a 10 años por tratarse de edificios especializados
    - En el sector *retail*:
        - Inquilino con calidad de crédito aceptable
        - Plazo mínimo de 10 años.

A la fecha del presente Prospecto, Fibra NOVA cuenta con un robusto pipeline de adquisiciones que se resume en la tabla siguiente:

Tipo[1]	Industrial	Industrial	Industrial
Garantía corporativa	EE.UU.	EE.UU.	EE.UU.
Vencimiento del contrato	ene-2030	ene-2030	ene-2030
Renta anual inicial @19.0 (MXN mm)	16.9	15.9	3.0
Incrementos anuales	1.50%	CPI EE.UU.	CPI EE.UU.
Condiciones del contrato	NNN	NNN	NNN
Plaza	Reynosa, Tamps.	Reynosa, Tamps.	Linares, N.L.
Sector	Electrónico-Automotriz	Construcción	Automotriz
Estatus	Firmado	Firma en 60 días	Firma en 60 días
Inicio de cobro de renta	01-feb-18	01-mar-18	01-oct-17
GLA (SQFT)	115,103	155,000	59,000
Monto de inversión (MXN mm)	180 - 190	170 - 180	30 - 35
NOI (MXN mm)	**15 - 20**	**15 - 20**	**1 - 5**

(1) Contratos denominados en USD

Tipo[1]	Retail	Retail	Otros
Garantía corporativa	MEX	MEX	MEX
Vencimiento del contrato	ene-2030	ene-2030	ene-2030
Renta anual inicial @19.0 (MXN mm)	54.5	27.3	27.0
Incrementos anuales	INPC	INPC	INPC
Condiciones del contrato	NNN	NNN	NNN
Plaza	Varias	Varias	Varias
Sector	Retail	Retail	Otros
Estatus	Firma en 60 días	Firma en 60 días	Firma en 60 días
Inicio de cobro de renta	01-sep-17	01-sep-17	01-mar-18
Número de propiedades	32	3	3
Monto de inversión (MXN mm)	600 - 610	275 - 285	295 - 305
NOI (MXN mm)	**50 - 60**	**20 - 30**	**20 - 30**

(1) Contratos denominados en MXN

F. El Fideicomiso procurará operar con prudentes niveles de endeudamiento

(i) El Fideicomiso iniciará sus operaciones con $306,565,446.89 millones de pesos de deuda.

(ii) El Fideicomiso podrá utilizar deuda para fondear parte de sus operaciones. En todo caso buscará que dichos niveles de endeudamiento cumplan holgadamente con lo establecido en Ley Aplicable y el Contrato de Fideicomiso.

(iii) El Fideicomiso buscará invertir sus recursos en proyectos inmobiliarios que generen flujos.

(iv) El Fideicomiso pretende acudir al mercado de capitales para captar recursos con la frecuencia requerida, una vez identificadas las oportunidades de adquisición de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Para más información sobre nuestras políticas de negocio véase la sección 4.2 *"Descripción del Negocio"* del presente Prospecto.

G. Conflictos de Interés

A esta fecha, el Administrador y Asesor es una subsidiaria de Grupo Bafar y el 100% de su capital social fue suscrito por Grupo Bafar y Cibalis, una Afiliada de Grupo Bafar. Al momento de la Oferta, Grupo Bafar celebrará con el Fideicomiso el Contrato de Cesión de Aportación mediante el cual transmitirá al Fiduciario la titularidad de la aportación que le correspondía conforme al acta constitutiva del Administrador y Asesor y que representa el 99.9% de su capital social. Cibalis continuará participando como socio del Administrador y Asesor. Para mayor referencia en este sentido, véase el Contrato de Cesión de Aportación que se adjunta al presente como Anexo "G".

Además, si bien el Administrador y Asesor prestará los servicios de administración al Fideicomiso, el Administrador y Asesor celebrará el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis con Cibalis, una Afiliada de Grupo Bafar especializada en la administración de empresas y corporativos, el cual estará vigente hasta en tanto el Administrador y Asesor desarrolla los recursos propios necesarios para poder prestar de manera independiente los servicios de administración a los que está obligado conforme a los Documentos de la Emisión. Para mayor referencia en este sentido, véase el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis que se adjunta al presente como Anexo "F".

Adicionalmente, al momento de la Oferta, 51% del Portafolio Inicial en términos de renta total se encontrará arrendado en favor de Grupo Bafar, por lo que éste se constituirá como el mayor arrendatario del Fideicomiso. Los contratos de arrendamiento que rigen dichas relaciones fueron celebrados entre partes relacionadas. Aunado a lo anterior, Grupo Bafar tiene la intención de mantener una porción mayoritaria de los CBFIs por lo que tendrá control sobre las deliberaciones de la Asamblea de Tenedores. El Portafolio Inicial será aportado al Fideicomiso por Grupo Bafar mediante la celebración de Convenios de Aportación y mediante Convenios de Cesión cuyas partes son partes relacionadas. Estas aportaciones y/o adquisiciones no se negociaron en términos de mercado.

H. Política de Distribución

Sujeto al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor (con copia al Representante Común), en el entendido que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, 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. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

(i) El Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante Común y con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución, en el entendido que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico por lo que deberá adjuntarse a la instrucción la sesión del Comité Técnico mediante la cual se haya aprobado la misma. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV a través de Emisnet, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 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 rembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor.

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 y Asesor con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que este 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, esta se deberá instruir a Indeval contra la entrega del Título.

(ii) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador y Asesor instruirá a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión por escrito, entregando copia al Representante Común, para que transfieran de sus Cuentas de Operación los montos correspondientes a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución, en el entendido, que será efectuado por los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión siempre y cuando cuenten con los recursos líquidos disponibles en sus Cuentas de Operación.

(iii) 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.

Para obtener mayor información acerca de las Distribuciones, véase la sección 3.4.2 *"Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente Prospecto.

I. Resumen de información financiera

La siguiente tabla resume los ingresos proforma para los periodos que se indican y gastos directos de los Activos que conformarán el Portafolio Inicial:

Estados financieros de propósito específico por los periodos terminados
(Miles Ps.)

	Fibra NOVA			
	2015	**2016**	**1S2016**	**1S2017**
Ingresos por arrendamiento	165,480	209,577	93,225	127,152
Otros	4,755	5,178	4,707	8,058
Total ingresos	170,235	214,755	97,932	135,210
Gastos cobrados al cliente	4,755	5,178	4,707	8,058
Gobierno corporativo	5,454	5,454	2,726	2,726
Servicios administrativos	16,056	20,436	9,581	12,034
Total gastos	26,265	31,068	17,014	22,819
Resultado de operación	143,970	183,687	80,918	112,391
Gasto (producto) financiero	12,314	19,729	10,979	11,122
Utilidad neta	**131,656**	**163,958**	**69,939**	**101,269**

*Debido a redondeo, las cifras presentadas en el presente apartado podrían no sumar exactamente a los totales presentados.

1.2.5 Riesgos más relevantes de la operación

En su carácter de Tenedor, Grupo Bafar ejercerá influencia sobre el Fideicomiso

Como parte de la Oferta, Grupo Bafar tiene contemplado mantener aproximadamente el 51% de los CBFIs, por lo que tendrá control sobre las deliberaciones de la Asamblea de Tenedores, incluyendo, sin limitación, respecto de modificaciones al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración y Asesoría, entre otros. Los intereses de Grupo Bafar y de los demás Tenedores podrían ser diferentes o incluso contraponerse. No obstante que los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares, nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del 20% o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico.

No podemos garantizar que Grupo Bafar no ejercerá dicha influencia de manera contraria al mejor interés del Fideicomiso o de los Tenedores, ya sea como resultado de la existencia de conflictos o posibles conflictos de interés de conformidad con lo descrito en esta sección o por cualquier otro motivo. En el supuesto que ejerza su influencia de manera contraria al mejor de los intereses del Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado de manera adversa y significativa.

Dependemos de nuestra relación de negocios con Grupo Bafar

Si bien el Administrador y Asesor prestará los servicios de administración al Fideicomiso, el Administrador y Asesor celebrará el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis. Por lo tanto, en el supuesto de que nuestra relación con Grupo Bafar se deteriore o que los servicios proporcionados por Grupo Bafar se vean afectados, nuestra capacidad para lograr nuestros objetivos estratégicos y de negocios, así como nuestro desempeño financiero podría verse afectado significativamente en forma adversa.

Por otro lado, al momento de la Oferta, 51% del Portafolio Inicial en términos de renta total se encuentra arrendado en favor de Grupo Bafar, por lo que éste se constituirá como el mayor arrendatario del Fideicomiso. Si bien este porcentaje puede reducirse conforme el Fideicomiso realice Inversiones en nuevos Activos Inmobiliarios o en caso de que algunos de los Activos Inmobiliarios arrendados en favor de Grupo Bafar sean arrendados en favor de nuevos arrendatarios, en caso de que Grupo Bafar sufra un cambio adverso en sus negocios, condición financiera o en sus resultados de operaciones o cualquier afectación que limite su capacidad de pago al amparo de los contratos de arrendamiento de los que sea parte, podría ocasionarse una consecuencia adversa significativa a nuestra capacidad financiera.

Existen riesgos relacionados con las garantías otorgadas en relación con nuestros arrendamientos.

Las garantías corporativas respecto de los arrendamientos exclusivamente cubren los montos adeudados conforme a los contratos de arrendamiento respectivos y de ninguna manera cubren cualquier otro monto ni representan garantía alguna de la Emisión Inicial o de los CBFIs. Dichas garantías pueden encontrarse regidas por leyes extranjeras, por lo que es posible que cualquier acción o ejecución relacionada con las mismas deba ejercerse ante tribunales fuera de México. De igual manera, es posible que algunas de estas garantías pudieran no ser válidas después del perfeccionamiento de las Operaciones de Formación. Además, en el supuesto de que los garantes respectivos no realicen los pagos que les sean requeridos conforme a las garantías, el Fideicomiso podría incurrir en gastos no previstos para ejercer sus derechos al amparo de éstas. Lo anterior podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera.

Es posible que los garantes sean sociedades constituidas bajo leyes extranjeras cuyos activos se encuentren ubicados en distintos países. Por consiguiente, las operaciones de dichos garantes se encuentran sujetas a diversos riesgos propios de los mercados en los que operan, mismos que podrían afectar su liquidez, situación financiera o resultados de operación y, en consecuencia, su capacidad para cumplir con sus obligaciones frente al Fideicomiso en relación con las garantías que le lleguen a otorgar. De igual forma, en caso de insolvencia o quiebra de alguno de estos garantes, las reclamaciones que tenga que hacer el Fideicomiso conforme a las garantías respectivas podrían encontrarse sujetas a la preferencia establecida por las leyes de estados extranjeros.

Los contratos de arrendamiento celebrados por subsidiarias de Grupo Bafar (mismos que representan al momento de la Oferta el 51% del Portafolio Inicial en términos de renta total) y los contratos de arrendamiento celebrados por subsidiarias de Laureate Education Mexico (mismos que representan al momento de la Oferta el 19% del Portafolio Inicial en términos de renta total), cuentan con la garantía corporativa de Grupo Bafar y la obligación solidaria Laureate Education Mexico, respectivamente.

Algunos de nuestros contratos de arrendamiento fueron negociados por Personas Relacionadas.

Un porcentaje de los Activos Inmobiliarios que integrarán el Portafolio Inicial se encuentran arrendados en favor de Grupo Bafar; los contratos de arrendamiento respectivos no fueron negociados en términos de mercado y, por lo tanto, ciertos conflictos de interés pudieran manifestarse por lo que respecta a la negociación de algunos de sus términos, incluyendo las rentas pagaderas en favor del arrendatario. Esto implica que los términos de dichos contratos pueden ser menos favorables para el Fideicomiso que los de otros contratos de arrendamiento negociados entre partes no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación de negocios continua con Grupo Bafar, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a los contratos de arrendamiento o que no los hagamos valer con suficiente fuerza.

1.3 Factores de riesgo

Toda inversión en los CBFIs representa un alto grado de riesgo. Además del resto de la información contenida en este Prospecto, nuestros posibles inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes riesgos antes de invertir en los CBFIs. Si cualquiera de estos riesgos llegara a materializarse, nuestro desempeño financiero u operativo podría verse afectado en forma adversa y, por lo tanto, el precio de mercado de los CBFIs podría disminuir, ocasionando que los Tenedores resientan pérdidas por la totalidad o parte de su inversión. La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.

1.3.1 Riesgos de carácter general y 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.

Según el Banco Mundial en su reporte de *Global Economic Perspectives* a enero de 2017, en 2016 la economía mexicana crecerá un 2.0%. 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. La reciente caída de los precios del petróleo, el anuncio de la adopción de una política monetaria más estricta por los Estados Unidos y el desacelere del crecimiento de los mercados emergentes (incluida China), contribuyeron a una importante devaluación del peso. Según el Banco de México, entre noviembre de 2015 y noviembre de 2016 el peso sufrió una depreciación nominal del 23.7%. Debido a que el índice de inflación se ubicó ligeramente por debajo del objetivo del 3.0% establecido por el Banco de México, aún no se dejan sentir los efectos de su traslado a los precios a nivel nacional. Recientemente las autoridades en materia fiscal y de política monetaria, actuando en estrecha colaboración, anunciaron una reducción adicional del gasto público en 2016, un aumento en las tasas de interés y un cambio en la política de intervención del mercado cambiario previamente anunciada, pasando de una política basada en reglas a una política de intervención discrecional. 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.

Riesgos relacionados con el entorno político y las elecciones en México

Los futuros acontecimientos, cambios e inestabilidad política en México podrían tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones y el desempeño del Fideicomiso. No existe garantía de que el entorno político en México seguirá siendo relativamente estable en el futuro.

Actualmente, ningún partido goza de mayoría absoluta en ninguna de las cámaras del Congreso de la Unión. La ausencia de una clara mayoría en el poder legislativo y cualquier falta de alineación entre dicho poder y el poder ejecutivo, podría dar lugar a desacuerdos insuperables e impedir la implementación oportuna de

reformas estructurales, lo que a su vez podría tener un efecto significativo sobre la economía mexicana. Adicionalmente, las elecciones generales que se celebrarán en México en 2018 podrían provocar cambios de orden político. El Administrador y Asesor no puede garantizar que los acontecimientos de orden político que ocurran en México en el futuro no tendrán un efecto adverso sobre los resultados o la situación financiera del Fideicomiso.

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 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.

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 al ubicarse en el punto 35 de 100 en la escala de corrupción percibida desarrollada por *Transparency International* (en la que 0 denota un alto nivel de corrupción y 100 denota la ausencia de corrupción). 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 sean insuficientes para impedir actos de corrupción. El Fideicomiso y el Administrador y Asesor están sujetos a leyes mexicanas y extranjeras 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 y Asesor 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 Asesor 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.

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.

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, 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 o renegociación del TLCAN, 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.

Inflación en México

Históricamente, México ha reportado altos niveles de inflación. Aunque el índice de inflación anual publicado por el Banco de México ascendió al 3.82% en 2011, al 3.57% en 2012, al 3.97% en 2013, al 4.08% en 2014 y al 2.13% en 2015, y al 2016 ascendía a 3.36%, el índice de inflación en México podría aumentar en el futuro como resultado de diversos factores, incluyendo el deterioro de la situación financiera del gobierno mexicano o la devaluación del peso. Si la inflación llegase a aumentar, el gobierno mexicano podría aumentar las tasas de interés y ello podría conducir al incremento de los costos de financiamiento del Fideicomiso o de las Entidades Promovidas. En consecuencia, los altos índices de inflación podrían tener un efecto adverso significativo en el desempeño del Fideicomiso si sus ingresos no aumentan en forma paralela a sus costos.

Altas tasas de interés y posibles aumentos en los costos de financiamiento

Históricamente, México ha reportado altas tasas de interés en términos tanto reales como nominales. En 2008 la tasa de interés sobre los CETES a 28 días ascendió al 7.7% y la TIIE anual promedio ascendió al 8.3%. En respuesta a la recesión y al desacelere económico, el Banco de México redujo la tasa objetivo con el objeto de estimular la economía y el otorgamiento de créditos. Como resultado de ello, la TIIE anual promedio se ubicó en el 5.9% en 2009, en el 4.9% en 2010, en el 4.8% en 2011 y 2012, en el 4.3% en 2013, en el 3.5% en 2014 y en el 3.3% en 2015; y al 2016 se ubicó en 4.5%. De manera similar, la tasa de interés sobre los CETES disminuyó al 5.4% en 2009, al 4.4% en 2010, al 4.2% en 2011 y 2012, al 3.8% en 2013 y al 3.0% en 2014 y 2015. A 2016 la tasa de interés sobre los CETES se ubicaba en el 4.17%.

Recientemente el Banco de México incrementó la tasa de interés de referencia para impedir una mayor devaluación del peso; y ha indicado que podría volver a incrementar dicha tasa en el futuro, incluyendo en caso de que los Estados Unidos adopten una política monetaria aún más estricta. Por lo tanto, la deuda denominada

en pesos que el Fideicomiso contrate en el futuro podría estar sujeta a tasas de interés más altas que las imperantes en este momento. Además, si el Fideicomiso se ve en la imposibilidad de celebrar u opta por no celebrar operaciones de cobertura contra los riesgos relacionados con la fluctuación de las tasas de interés aplicables a la deuda que devenga intereses a tasas variables, dichas tasas podrían aumentar más de lo previsto por el Fideicomiso cuando contrató dicha deuda. El acaecimiento de cualquiera de los sucesos antes descritos podría tener un efecto adverso significativo en los resultados y la situación financiera del Fideicomiso.

Riesgos de expropiación y extinción de dominio

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 bienes del Fideicomiso 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.

Adicionalmente, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio, el gobierno federal está facultado para embargar los bienes privados ubicados en México que sean instrumento, objeto o producto de ciertos delitos (incluyendo la delincuencia organizada, el tráfico de narcóticos, el secuestro, el robo de automóviles y el tráfico de personas). Si algún Activo Inmobiliario fuere instrumento, objeto o producto de dichos delitos y el gobierno federal entablare acción de extinción de dominio en contra de su propietario, el Fideicomiso podría incurrir en costos significativos con motivo de dicho litigio y/o podría perder la totalidad o parte de dicho Activo Inmobiliario. No existe garantía de que las autoridades competentes no entablen acciones de extinción de dominio sobre alguno o varios de los bienes en los que el Fideicomiso tenga intereses jurídicos. Las consecuencias de ello podrían afectar en forma adversa los resultados y condiciones financieras del Fideicomiso.

Estamos obligados a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita debido a las actividades que desarrollamos.

De conformidad con las Disposiciones Antilavado, estamos obligados a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a aquel en que hayamos llevado a cabo (i) un ofrecimiento habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o la intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios, siempre y cuando dichas actividades respecto de un mismo cliente superen el equivalente a 8,025 veces el salario mínimo vigente en la Ciudad de México o (ii) la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles siempre y cuando el monto del acto u operación mensual con un mismo cliente, sea igual o superior al equivalente a 3,210 veces el salario mínimo vigente en la Ciudad de México (dicha actividad se considera como vulnerable a partir de que el monto de la operación mensual con un mismo cliente sea igual o superior al equivalente a 1,605 veces el salario mínimo vigente en la Ciudad de México).

Asimismo, entre nuestras obligaciones establecidas las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que celebremos las actividades vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con nuestras obligaciones conforme a las Disposiciones Antilavado. En la medida en que no cumplamos con las obligaciones mencionadas anteriormente en los términos establecidos en las Disposiciones Antilavado, podríamos hacernos acreedores a diversas sanciones, incluyendo multas, las cuales podrían impactar negativamente el resultado de nuestras operaciones.

Algunas de nuestras propiedades podrían verse expuestas a desastres naturales o de otro tipo que ocasionen daños significativos y afecten en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Algunas de nuestras propiedades están ubicadas en regiones más susceptibles a desastres naturales y podrían verse afectadas en forma significativa por desastres de este tipo que les ocasionen daños significativos. En particular, muchas de nuestras propiedades están ubicadas en regiones susceptibles a los temblores, en tanto que otras están ubicadas en regiones propensas a sequías y escasez de agua que podrían dar lugar a aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o nuestros clientes. En el supuesto de que dichos desastres naturales u otros siniestros similares nos ocasionen una pérdida que no esté asegurada o cuyo monto exceda de los límites asegurados, podríamos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en la propiedad afectada y los futuros ingresos esperados de la misma, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Las fluctuaciones del tipo de cambio podrían ocasionarnos pérdidas relacionadas con nuestros contratos de arrendamiento denominados en dólares

Al 30 de junio de 2017, aproximadamente el 22% de nuestros contratos de arrendamiento en términos de renta anual, estaban denominados en dólares. De conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas en México a personas físicas o morales nacionales o extranjeras por disposición contractual o en ejecución de sentencia, podrán liberarse en pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, que se encuentre vigente en la fecha y el lugar del pago o la ejecución. Por lo tanto, es posible que no recibamos las cantidades en dólares que nuestros clientes están obligados a pagar por concepto de renta y que nos veamos obligados a recibir dichas cantidades en pesos. En dicho supuesto, podríamos vernos en la imposibilidad de convertir las cantidades recibidas a dólares al mismo tipo de cambio utilizado para convertir a pesos las cantidades denominadas en dólares.

1.3.2 Riesgos relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria mexicana de bienes inmuebles

Un alto porcentaje de nuestras propiedades pertenecen al sector manufacturero y nuestras operaciones se verían afectadas en forma adversa si dicho sector experimentara una desaceleración.

Conforme a lo descrito en la sección 3.3.1 *"Inmuebles propiedad del Fideicomiso"* del presente Prospecto, el 45% del Portafolio Inicial pertenece al sector manufacturero. El desempeño del Portafolio Inicial dependerá directamente del desempeño de ciertas industrias, así como de la demanda de Activos Inmobiliarios para el sector manufacturero, que se encuentran fuera de nuestro control. Cualquier contracción en la demanda de Activos Inmobiliarios para el sector manufacturero tales como las que integran nuestro Portafolio Inicial, podría dar como resultado un aumento en los índices de desocupación y una disminución en las rentas, lo que a su vez provocaría una disminución en nuestros ingresos por arrendamiento y, en consecuencia, tendría un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero. La concentración de nuestro Portafolio Inicial en el sector manufacturero nos expone al riesgo de desacelere del mercado de propiedades industriales en mayor medida de lo que lo haría si dicho Portafolio Inicial estuviese más diversificado entre otros segmentos del mercado inmobiliario.

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 su ubican nuestras propiedades. Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país. Al 30 de junio de 2017, aproximadamente el 51% de las propiedades del Portafolio Inicial, en términos de renta anual, se encontraban ubicadas en el Estado de Chihuahua, mientras que el 19%, 9% y 7% se encontraban ubicadas en los estados de Michoacán, Jalisco y Querétaro, respectivamente.

Como resultado de esta concentración geográfica, estamos especialmente expuestos a los posibles les 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.

Existen riesgos relacionados con las garantías otorgadas en relación con nuestros arrendamientos.

Las garantías corporativas respecto de los arrendamientos exclusivamente cubren los montos adeudados conforme a los contratos de arrendamiento respectivos y de ninguna manera cubren cualquier otro monto ni representan garantía alguna de la Emisión Inicial o de los CBFIs. Dichas garantías pueden encontrarse regidas por leyes extranjeras, por lo que es posible que cualquier acción o ejecución relacionada con las mismas deba ejercerse ante tribunales fuera de México. De igual manera, es posible que algunas de estas garantías pudieran no ser válidas después del perfeccionamiento de las Operaciones de Formación. Además, en el supuesto de que los garantes respectivos no realicen los pagos que les sean requeridos conforme a las garantías, el Fideicomiso podría incurrir en gastos no previstos para ejercer sus derechos al amparo de éstas. Lo anterior podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera.

Es posible que los garantes sean sociedades constituidas bajo leyes extranjeras cuyos activos se encuentren ubicados en distintos países. Por consiguiente, las operaciones de dichos garantes se encuentran sujetas a diversos riesgos propios de los mercados en los que operan, mismos que podrían afectar su liquidez, situación financiera o resultados de operación y, en consecuencia, su capacidad para cumplir con sus obligaciones frente al Fideicomiso en relación con las garantías que le lleguen a otorgar. De igual forma, en caso de insolvencia o quiebra de alguno de estos garantes, las reclamaciones que tenga que hacer el Fideicomiso conforme a las garantías respectivas podrían encontrarse sujetas a la preferencia establecida por las leyes de estados extranjeros.

Los contratos de arrendamiento celebrados por subsidiarias de Grupo Bafar (mismos que representan al momento de la Oferta el 51% del Portafolio Inicial en términos de renta total) y los contratos de arrendamiento celebrados por subsidiarias de Laureate Education Mexico (mismos que representan al momento de la Oferta el 19% del Portafolio Inicial en términos de renta total), cuentan con la garantía corporativa de Grupo Bafar y la obligación solidaria Laureate Education Mexico, respectivamente.

No tenemos historial operativo, administrativo y financiero ni experiencia como FIBRA o empresa cotizada entre el público.

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución y no tiene historial operativo o financiero como entidad consolidada. Las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial nos serán aportadas a través de las Operaciones de Formación de manera simultánea al cierre de la Oferta. El Fideicomiso no tiene experiencia previa en la administración de inmuebles, en operar como FIBRA o entidad cotizada entre el público, o en lo relativo al cumplimiento de los requisitos y restricciones establecidos en la LISR con respecto a las FIBRAs o las entidades cotizadas entre el público. La información incluida en este Prospecto con respecto al Administrador y Asesor, de Grupo Bafar y del desempeño previo de nuestro equipo directivo no pretende ser indicativa o constituir una garantía o predicción de los rendimientos que obtendremos en el futuro, incluyendo en cuanto al monto de cualquier pago de Distribuciones que en su caso efectuemos a los Tenedores.

Como parte de la Oferta y las Operaciones de Formación, hemos comenzado a implementar nuestra estrategia inicial, aunque la misma está sujeta a posibles cambios significativos en el futuro. Cabe la posibilidad de que nuestra estrategia no resulte exitosa y que no logremos modificarla en forma oportuna. Existen muchos factores inciertos en cuanto a los mercados inmobiliarios en los que podríamos invertir en el futuro, el momento en que efectuaríamos cualquier Inversión y el precio que tendríamos que pagar por dichas Inversiones y el desempeño de dichas Inversiones. No podemos garantizar que lograremos administrar o implementar

exitosamente nuestra estrategia y, en consecuencia, cualquier inversión en CBFIs está sujeta a cierto nivel de riesgo.

Las leyes y demás disposiciones en materia de valores y de las FIBRAs son sumamente técnicas y complejas, y si incumpliéremos con las mismas nos veríamos obligados a pagar impuestos o intereses adicionales y multas. La falta de experiencia del Administrador y Asesor y su personal por lo que respecta a la administración de una FIBRA, podría afectar su capacidad para lograr los objetivos del Fideicomiso u ocasionar que el mismo incumpla con los requisitos establecidos por la LISR o se vea obligado a pagar impuestos e intereses adicionales. Por lo tanto, no podemos garantizar que lograremos mantenernos en cumplimiento con las disposiciones legales aplicables.

Dependencia de las rentas pagadas por los arrendatarios de los Activos Inmobiliarios

Los ingresos y recursos disponibles para efectuar Distribuciones se verían afectados en forma negativa si un número considerable de clientes o cualquiera de los principales clientes del Fideicomiso prorroga la fecha de inicio de sus arrendamientos, decide no prorrogar o renovar su contrato tras el vencimiento del mismo, no paga oportunamente sus rentas, ejerce sus derechos de terminación, cierra su negocio o cae en insolvencia. Cualquiera de estos hechos podría resultar en la terminación del contrato de dicho cliente y la pérdida de los ingresos por arrendamiento relacionados por el mismo. En la medida en que los negocios de un número considerable de nuestros clientes o de cualquiera de nuestros principales clientes experimenten un cambio adverso, su situación financiera podría debilitarse y ello podría dar lugar a la falta de pago oportuno de sus rentas o a un incumplimiento de su contrato de arrendamiento, lo que a su vez podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En el supuesto de que las autoridades judiciales se rehúsen a ejecutar o no den efectos plenos a las disposiciones contractuales que limitan los derechos de nuestros arrendatarios para dar por terminados sus contratos, incluyendo el establecimiento de penas contractuales por terminación anticipada, nuestra capacidad para protegernos en contra de las pérdidas correspondientes podría verse limitada. Además, por disposición de ley nuestros clientes tienen derecho de exigir una reducción de su renta bajo ciertas circunstancias y ello podría dar lugar a que las autoridades judiciales nos ordenen reducir dicha renta o reembolsar la cantidad pagada en exceso.

De conformidad con las leyes de varias de las jurisdicciones donde se ubican nuestras propiedades, si alguno de nuestros clientes se ve impedido a ocupar su inmueble como resultado de caso fortuito o de fuerza mayor, dicho cliente tendrá derecho a una reducción parcial de su renta, o bien, a dejar de pagar su renta por completo en tanto subsista dicho impedimento, dependiendo del alcance de los daños. Si el impedimento subsistiere durante un período prolongado, el arrendatario tendría derecho a dar por terminado su contrato sin incurrir en responsabilidad o sanción alguna. A pesar de que contamos con cobertura de seguro contra riesgos e interrupción de actividades en todas nuestras propiedades, nuestros ingresos y los recursos disponibles para efectuar Distribuciones podrían verse negativamente afectados en el supuesto de que un número considerable de nuestros contratos de arrendamiento deje de generar pagos de rentas como resultado de hechos imprevistos.

Además, en el supuesto de que cualquiera de nuestros clientes sea declarado en concurso mercantil por un tribunal competente de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el mediador de dicho procedimiento podría optar por conservar en sus términos el contrato de arrendamiento correspondiente (otorgando al pago de rentas prioridad sobre los pagos adeudados al resto de los acreedores del arrendatario) o dar por terminado dicho contrato. La declaración en concurso mercantil de cualquiera de nuestros clientes podría afectar o eliminar nuestra capacidad para cobrar las rentas vencidas y cualesquiera rentas futuras; y podría postergar la reposesión del inmueble arrendado, afectando nuestra capacidad para volver a arrendar dicho inmueble. Aunque podríamos optar por entablar acciones judiciales u otros procedimientos legales en contra de los clientes que hayan incumplido con sus obligaciones de los contratos de arrendamiento para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestros inmuebles, no podemos garantizar que recuperaríamos oportunamente la posesión de dichos inmuebles o que lograríamos recuperar cantidad alguna a través de dichos procedimientos, incluyendo los costos y gastos en los que hayamos incurrido en relación con dichos litigios.

Asimismo, existen varios factores que podrían provocar una disminución en las rentas que cobramos a nuestros clientes, incluyendo las presiones para ofrecer precios competitivos en nuestros mercados y la actual incertidumbre económica a nivel global; y nuestra capacidad para mantener nuestros precios actuales o incrementarlos en el futuro podría ser limitada. Los precios de las rentas previstas en los contratos que se encuentran próximos a vencer, pueden ser más altos que los que logremos establecer en nuestros nuevos contratos; y también podríamos vernos obligados a ofrecer mayores concesiones que las ofrecidas anteriormente. En la medida en que nuestras propiedades o partes de las mismas permanezcan desocupadas por largos períodos, podríamos percibir rentas más bajas o no percibir rentas en relación con dichas propiedades. Además, el precio de venta de una propiedad podría verse afectado debido a que el valor de mercado de un determinado inmueble depende en gran medida del valor de los contratos de arrendamiento de dicha propiedad.

Obligaciones derivadas de contratos de crédito

Los contratos de financiamiento que celebremos en relación con nuestras propiedades, así como los contratos de financiamiento vigentes que asumiremos como parte de las Operaciones de Formación, incluyen o podrán incluir líneas de crédito y otros tipos de deuda incurrida al nivel de nuestras propiedades, tales como créditos hipotecarios, contratos de garantía o fideicomisos de administración y fuente de pago. Es posible que nos veamos obligados a destinar una parte sustancial de los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones a cubrir los pagos de principal e intereses previstos en dichos contratos, lo cual reducirá el importe de los recursos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores, para uso en relación con nuestras operaciones e Inversiones, para desarrollar futuras oportunidades de negocios y para otros fines.

El Fideicomiso podrá mantener contratos de crédito o incurrir en deuda que devengue intereses a tasas variables. Por lo tanto, los aumentos de las tasas de interés podrían dar lugar a un incremento en el monto de nuestros pagos de intereses a menos que logremos celebrar operaciones de cobertura eficaces con respecto a la totalidad de dicha deuda. En el supuesto de que nos veamos en la necesidad de refinanciar nuestra deuda vigente durante épocas de aumento de las tasas de interés, contracción del mercado crediticio o inestabilidad en los mercados financieros, podríamos vernos en la imposibilidad de refinanciar nuestra deuda o vernos obligados a refinanciarla a tasas de interés más altas o en términos menos atractivos, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

Todos los contratos de crédito existentes o futuros imponen o podrán imponernos obligaciones de hacer y no hacer usuales en este tipo de operaciones, que entre otras cosas pueden limitar nuestra capacidad para (i) adquirir o vender activos o líneas de negocios; (ii) incurrir en deuda adicional; (iii) efectuar inversiones en activos; (iv) constituir gravámenes sobre nuestros activos; (v) efectuar inversiones o adquisiciones; (vi) celebrar operaciones que den como resultado un cambio de control; (vii) recibir los flujos de los arrendamientos relacionados con ciertas propiedades; o (viii) efectuar distribuciones sin el consentimiento de nuestros acreedores.

De igual modo, los contratos de crédito existentes o futuros exigen o podrán exigir que el acreditado mantenga una razón crédito/valor máxima, una razón de cobertura del servicio la deuda mínima, fondos de reserva, seguros sobre nuestras propiedades, entre otras. Adicionalmente, en cumplimiento a las obligaciones de nuestros contratos de crédito, hemos cedido a ciertos fideicomisos de administración y fuente de pago derechos de cobro relacionados con ciertos arrendamientos, en virtud de los cuales los acreedores correspondientes tienen preferencia sobre los Tenedores a recibir los flujos que se generen bajo los mismos.

La falta de observancia de cualquiera de estos compromisos, incluyendo las razones de cobertura financiera, podría constituir una causal de incumplimiento o dar lugar al vencimiento de toda o parte de la deuda relacionada con los Activos Inmobiliarios en un momento en el que no podamos obtener financiamiento para pagar dicha deuda en términos atractivos o en lo absoluto, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

Grupo Bafar no tiene la obligación de otorgar financiamiento al Fideicomiso.

Grupo Bafar no tiene la obligación de financiar ni en ningún modo otorgar créditos al Fideicomiso ni la obligación de garantizar los créditos contraídos por el Fideicomiso. No podemos otorgar certeza de que seremos capaces de conseguir financiamientos en términos favorables o del todo. Como resultado de lo anterior, es posible que no seamos capaces de fondear nuestras necesidades futuras de capital, lo que podría ocasionar efectos materialmente adversos en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

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 los Tenedores.

Es posible que decidamos utilizar instrumentos financieros derivados para protegernos en cierta medida 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 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 los Tenedores.

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 concluir el desarrollo o la remodelación de proyectos, 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 los CBFIs cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto por el año anterior. En términos de la LISR, nuestro Resultado Fiscal neto representa nuestra utilidad antes de impuestos por el año respectivo, 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 o remodelarlas, 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. Por otra parte, no tenemos previsto mantener reservas de capital de trabajo permanentes.

Como resultado de lo anterior, podríamos recurrir a fuentes de financiamiento externas, incluyendo la emisión de instrumentos de deuda y capital, 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 los 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, para concluir en desarrollo o la remodelación de proyectos, 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 los 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.

La existencia de una fuerte competencia podría dar como resultado una disminución o impedir el aumento de nuestros índices de ocupación y nuestras rentas, así como limitar nuestras oportunidades de Inversión.

Competiremos con una gran cantidad de propietarios, desarrolladores y administradores de inmuebles industriales, comerciales y educativos, muchos de los cuales cuentan con propiedades similares a las nuestras, en los mismos mercados en los que operamos. Nuestras propiedades compiten con base en diversos aspectos, incluyendo ubicación, edad, funcionalidad, calidad de la construcción, mantenimiento y diseño. Recientemente, el sector inmobiliario se ha vuelto más institucionalizado y en los últimos 4 años han incursionado en el mercado varias FIBRAS nuevas, incluyendo FIBRAS concentradas en inmuebles industriales y comerciales. Por lo tanto, es posible que nos enfrentemos a una competencia cada vez más fuerte de parte de instituciones que cuenten con mayores recursos y puedan o estén dispuestas a asumir mayores riesgos que nosotros, para concretar adquisiciones, atraer clientes y otros aspectos. Además, es posible que incursionen en el mercado nuevos fondos que también quieran aprovechar las ventajas fiscales derivadas de las inversiones inmobiliarias a través de FIBRAS u otros vehículos similares, lo cual podría incrementar considerablemente las presiones competitivas en el sector inmobiliario. La competencia entre posibles compradores reduce nuestras oportunidades de inversión y puede incrementar el poder de negociación de los propietarios que deseen vender sus inmuebles. Además, es posible que algunas de las propiedades con las que competimos sean más nuevas, estén mejor ubicadas o sean más atractivas que las nuestras. Por otra parte, dependiendo de su disponibilidad de recursos, es posible que nuestros competidores tengan mayor flexibilidad que nosotros para ofrecer descuentos en rentas a fin de atraer clientes. En el supuesto de que nuestros competidores ofrezcan espacio a rentas más bajas que las imperantes en el mercado o que las que nosotros cobramos actualmente a nuestros clientes, podríamos perder clientes ya existentes y posibles clientes o vernos presionados para reducir los precios de nuestras rentas, ofrecer descuentos considerables, efectuar mejoras u otorgar derechos de terminación anticipada u opciones de renovación en términos favorables para nuestros clientes para conservarlos tras el vencimiento de sus contratos, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Dependencia en la capacidad de renovar contratos de arrendamiento

Al 30 de junio de 2017, el 100% de las propiedades integrantes del Portafolio Inicial se encontraban ocupadas y los contratos de arrendamiento del Portafolio Inicial en operación tenían un plazo remanente promedio ponderado de 9.0 años. No podemos garantizar que lograremos renovar la totalidad de dichos contratos o volver a arrendar nuestras propiedades a precios iguales o superiores a los actuales, o que no nos veremos obligados a ofrecer reducciones de rentas, a efectuar mejoras para nuestros inquilinos o a otorgarles derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables, a fin de atraer nuevos clientes o conservar a nuestros clientes actuales. Además, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, en el futuro podríamos adquirir propiedades ya desarrolladas adicionales; y no podemos garantizar que lograremos adquirir y mantener clientes para dichas propiedades en términos favorables o en lo absoluto.

Podría darse el caso de que no logremos sacar a un cliente rápidamente después del vencimiento de su contrato, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros ingresos y resultados de operación

En el supuesto de que algún cliente incumpla con el pago de sus rentas y se rehúse a desocupar el inmueble correspondiente, nos veremos forzados a interponer una demanda de evicción en su contra. De conformidad con la ley, el arrendador únicamente puede retomar la posesión de un inmueble arrendado con base en una sentencia definitiva dictada por un tribunal competente, pero en términos generales la ley tiende a favorecer al arrendatario. De conformidad con los códigos civiles de muchos de los estados donde se ubican

nuestras propiedades, se requiere aviso previo para que proceda la evicción al final del arrendamiento. La celebración de un juicio, la ejecución de la sentencia respectiva, la evicción del arrendatario y el cobro de las rentas vencidas, pueden representar procedimientos largos y costosos que pueden tardar varios años en resolverse. Nuestra capacidad para lanzar a un arrendatario en forma oportuna y reemplazarlo con un nuevo cliente, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestra estrategia de crecimiento futuro dependerá en parte de que adquiramos nuevos Activos Inmobiliarios, y es posible que no concretemos dichas adquisiciones o que las adquisiciones que concretemos no generen el desempeño previsto

Nuestra capacidad para obtener resultados rentables y crecer en términos de activos dependerá en gran medida de nuestra capacidad para identificar y adquirir Activos Inmobiliarios y conservar a nuestros clientes en términos favorables. Sin embargo, salvo por lo descrito en este Prospecto respecto del Portafolio Inicial, no hemos celebrado ningún contrato de compraventa respecto de ningún Activo Inmobiliario para fines de Inversión en el futuro. Por lo tanto, los Tenedores no tendrán la oportunidad de evaluar la forma en que invertiremos nuestro capital ni los méritos económicos de las inversiones que adquiramos en última instancia con dichos recursos, antes de tomar la decisión de invertir en los CBFIs. Nuestra capacidad para adquirir Activos Inmobiliarios en términos favorables e integrarlos y administrarlos exitosamente, está sujeta a los siguientes riesgos:

- podría suceder que no lográramos identificar propiedades que satisfagan nuestros objetivos de inversión o que seamos capaces de adquirir exitosamente;

- la competencia de parte de otros posibles adquirentes podría dar lugar a un aumento en el precio de la propiedad deseada;

- podría darse el caso que nuestras operaciones no generen flujos de efectivo suficientes, o que no logremos obtener el financiamiento (ya a través de deuda o de capital) necesario para efectuar una adquisición, ya sea en términos satisfactorios o en absoluto;

- los contratos relacionados con la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a condiciones de cierre estándar, incluyendo la conclusión de auditorías preliminares con resultados satisfactorios; y podría darse el caso de que invirtamos una cantidad considerable de tiempo y recursos en posibles adquisiciones que no lleguemos a consumar;

- nuestras estimaciones con respecto a los costos necesarios para adaptar una propiedad adquirida a fin de adecuarla a los estándares del mercado, podrían resultar erróneas.

- podría resultar que las propiedades que adquiramos no contribuyan a mejorar nuestros resultados tras su adquisición, o que no logremos administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades a fin de que cumplan con nuestras expectativas; y

- podría suceder que adquiramos propiedades sin recurso o con recursos limitados contra cualesquiera responsabilidades conocidas o desconocidas, incluyendo: obligaciones de remediación de la contaminación ambiental; demandas de clientes, proveedores u otras personas en contra de los anteriores propietarios de los inmuebles correspondientes; y demandas de indemnización interpuestas por los socios, consejeros, funcionarios y otras personas relacionadas con los anteriores propietarios de dichos inmuebles.

Si no lográsemos consumar la adquisición de Activos Inmobiliarios en términos favorables o administrar los adquiridos de manera que cumplan con nuestros objetivos o expectativas, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa.

Es posible que no logremos ampliar nuestras operaciones a nuevos mercados, lo cual podría afectar en forma adversa los ingresos generados por nuestras inversiones inmobiliarias en dichos mercados

Si se nos presenta la oportunidad, podríamos explorar la adquisición de Activos Inmobiliarios en nuevos mercados dentro de México. Todos los riesgos relativos a nuestra capacidad para adquirir, integrar y administrar exitosamente propiedades en nuestros mercados actuales, son igualmente aplicables a nuestra capacidad para adquirir, integrar y administrar exitosamente propiedades ubicadas en nuevos mercados. Además de estos riesgos, es posible que no poseamos el mismo nivel de conocimientos con respecto a la dinámica y las condiciones de cualquier mercado en el que pretendamos incursionar, lo cual podría afectar nuestra capacidad para incursionar y operar en dicho mercado. Cabe la posibilidad de que no logremos obtener los rendimientos deseados sobre nuestras inversiones en estos nuevos mercados. Si no logramos incursionar exitosamente en nuevos mercados, nuestro desempeño operativo podría verse adversamente afectado.

Dependemos de nuestra relación de negocios con Grupo Bafar

Si bien el Administrador y Asesor prestará los servicios de administración al Fideicomiso, el Administrador y Asesor celebrará el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis. Por lo tanto, en el supuesto de que nuestra relación con Grupo Bafar se deteriore o que los servicios proporcionados por Grupo Bafar se vean afectados, nuestra capacidad para lograr nuestros objetivos estratégicos y de negocios, así como nuestro desempeño financiero podría verse afectado significativamente en forma adversa.

Por otro lado, al momento de la Oferta, 51% del Portafolio Inicial en términos de renta total se encuentra arrendado en favor de Grupo Bafar, por lo que éste se constituirá como el mayor arrendatario del Fideicomiso. Si bien este porcentaje puede reducirse conforme el Fideicomiso realice Inversiones en nuevos Activos Inmobiliarios o en caso de que algunos de los Activos Inmobiliarios arrendados en favor de Grupo Bafar sean arrendados en favor de nuevos arrendatarios, en caso de que Grupo Bafar sufra un cambio adverso en sus negocios, condición financiera o en sus resultados de operaciones o cualquier afectación que limite su capacidad de pago al amparo de los contratos de arrendamiento de los que sea parte, podría ocasionarse una consecuencia adversa significativa a nuestra capacidad financiera.

Podría suceder que no lográramos identificar todos los defectos importantes u otras deficiencias relacionadas con nuestros Activos Inmobiliarios o con cualesquier propiedades que adquiramos en el futuro y, por lo tanto, podríamos vernos expuestos a pasivos desconocidos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de dichas propiedades

Es posible que, como parte de las Operaciones de Formación, asumamos pasivos relacionados con la adquisición de nuestro Portafolio Inicial, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o no ser cuantificables a la fecha de cierre de la Oferta y las Operaciones de Formación. Además, tenemos la intención de efectuar adquisiciones futuras y las mismas podrían exponernos a pasivos que desconozcamos. Aunque consideramos que las auditorías preliminares que llevamos a cabo son razonables, no podemos garantizar que nuestras auditorías, estudios e inspecciones descubrirán todos los defectos o deficiencias de las propiedades correspondientes, incluyendo por lo que respecta a sus títulos de propiedad y a la existencia de contaminación ambiental o sustancias peligrosas en las mismas. Además, como parte de las Operaciones de Formación, las Entidades Aportantes únicamente han efectuado declaraciones y otorgado garantías limitadas con respecto a los Activos Inmobiliarios, y dichas declaraciones y garantías únicamente estarán vigentes durante ciertos plazos. Además, sujeto a ciertos deducibles, límites mínimos y límites máximos, las Entidades Aportantes se han obligado a indemnizarnos en caso que dichas declaraciones resulten incorrectas. Dada la posibilidad de que no logremos identificar muchos defectos y pasivos durante la vigencia de dichas declaraciones y garantías, incluyendo posibles responsabilidades en materia ambiental, podríamos perder nuestros recursos en contra de los propietarios originales en caso de que posteriormente surjan defectos, responsabilidades y/o pasivos.

Los defectos y las deficiencias de carácter desconocido pueden incluir defectos en el título de propiedad, conflictos con respecto a dicho título, gravámenes, servidumbres y otras afectaciones. Las responsabilidades y los pasivos de carácter desconocido pueden incluir obligaciones de limpieza o remediación de condiciones

ambientales no reveladas, demandas interpuestas por clientes, proveedores u otras personas que hayan tenido tratos con las entidades correspondientes con anterioridad a la Oferta, obligaciones fiscales, problemas laborales y pasivos devengados pero no pagados, incurridos en el curso habitual de los negocios o por cualquier otro motivo. Si dichos defectos, deficiencias, responsabilidades y pasivos son de una magnitud considerable ya sea en lo individual o en su conjunto, podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. Además, es posible que en el futuro adquiramos propiedades que tengan obligaciones de deuda y podríamos vernos en la necesidad de pagar dicha deuda, obtener nuevos créditos para cumplir con el servicio de nuestra deuda, o refinanciar la deuda correspondiente a dichas propiedades. Podría darse el caso de que no contemos con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones relacionadas con dichas deudas y que no podamos pagar las deudas relacionadas con dichas propiedades, lo cual podría tener un efecto adverso significativo sobre el Fideicomiso.

Es posible que no tengamos éxito en la venta de Activos Inmobiliarios a terceros

Las inversiones en inmuebles son relativamente ilíquidas y difíciles de vender rápidamente. Esta falta de liquidez podría limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante los cambios en la situación económica y otros factores. Podríamos enfrentar problemas para vender o volver a arrendar cualquier propiedad que se haya quedado vacante como resultado del incumplimiento del cliente con su contrato de arrendamiento, del vencimiento de su arrendamiento o de cualquier otra circunstancia. Además, el precio de venta de una propiedad podría disminuir en virtud de que su valor de mercado depende principalmente del valor de los contratos de arrendamiento de dicha propiedad. También podríamos adquirir propiedades a través de contratos que limiten nuestra capacidad para vender las mismas antes de cierto período de tiempo. Estas prohibiciones podrían disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Los contratos de crédito relacionados con nuestras propiedades también pueden o podrán imponer ciertas obligaciones de no hacer que limiten nuestra capacidad para vender activos sin el consentimiento de los acreedores respectivos. Además, nuestra capacidad para vender nuestras propiedades en términos ventajosos se ve afectada por la competencia de parte de otros propietarios de inmuebles que también estén intentando vender sus inmuebles, por la situación del mercado —incluyendo los índices de capitalización aplicables a nuestras propiedades— y por otros factores que se encuentran fuera de nuestro control. Los terceros que pretendan adquirir nuestras propiedades podrían requerir financiamiento mediante de la colocación de instrumentos de deuda o capital en mercados públicos o privados, para comprarnos dichas propiedades. En caso de que éstos terceros no tengan acceso o tengan acceso limitado a fuentes de financiamiento en términos favorables, la venta de nuestras propiedades podría postergarse y ello podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra capacidad para vender nuestras propiedades está sujeta a las limitaciones inherentes al cumplimiento de los requisitos necesarios para conservar nuestro tratamiento fiscal de FIBRA. Para ser considerados como una FIBRA, debemos cumplir con diversos requisitos que incluyen el abstenernos de vender cualquier inmueble desarrollado o adquirido por nosotros, durante un período de cuando menos 4 años contados a partir de la conclusión de su desarrollo o del cierre de su adquisición, según sea el caso. Si vendiésemos alguna propiedad durante dicho período, sufriríamos consecuencias fiscales adversas sumamente considerables que podrían hacer menos deseable la venta de dicha propiedad. Estas restricciones y derechos podrían suprimir nuestra capacidad para vender nuestras propiedades y recaudar capital rápidamente o en el momento oportuno.

Existen riesgos en relación con los seguros que tenemos contratados respecto de nuestras propiedades

Nuestro Portafolio Inicial se encuentra asegurado en su totalidad por pólizas de seguro contra daños y responsabilidad civil que fueron contratadas, en su momento, en términos de mercado. Nuestras pólizas de seguro incluyen las especificaciones y límites asegurados habituales para otras propiedades, actividades de negocios y mercados similares. Existen algunas pérdidas que no están aseguradas o no pueden asegurarse por completo como riesgos de información tecnológica, terrorismo y sabotaje, entre otros, debido a que

consideramos que su aseguramiento sería incosteable o no sería prudente desde el punto de vista de negocios. Ante la ocurrencia de un siniestro, aunque las pérdidas se encuentren aseguradas, podríamos vernos obligados a pagar un deducible considerable como parte de nuestra reclamación de pago antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarnos el importe de dicha pérdida. También es probable que lleguemos a sufrir pérdidas que excedan el límite asegurado por alguna de nuestras pólizas. Si sufriéramos una pérdida que no esté asegurada o que exceda del límite asegurado o si nuestras aseguradoras incumplen con sus compromisos de cobertura respecto de las pérdidas aseguradas, podríamos perder el capital invertido en las propiedades afectadas y los futuros ingresos esperados de dichas propiedades. Si alguna propiedad afectada por un siniestro tiene contratada deuda, seguiríamos estando obligados a pagar créditos hipotecarios u otras obligaciones financieras en relación con las mismas. Además, en el futuro podríamos reducir o descontinuar la cobertura de ciertos riesgos o las condiciones aplicables a la totalidad o algunas de nuestras propiedades si consideramos que el costo de las primas de cualquiera de dichas pólizas es superior al valor de la cobertura descontada para reflejar el riesgo de pérdida. Por otra parte, no podemos garantizar que nuestras aseguradoras continuarán ofreciendo productos que proporcionen suficiente cobertura a primas razonables desde el punto de vista comercial. La falta de obtención o mantenimiento de cobertura de seguros también podría constituir una causa de incumplimiento en nuestros contratos de crédito. Por último, podríamos vernos involucrados en procesos legales o litigios en caso de disputa respecto del ejercicio de nuestros derechos al amparo de nuestras pólizas de seguros, lo que resultaría en un incremento de costos que no es posible prever. La materialización de los supuestos descritos en este párrafo y cualquier incremento en los costos de nuestros seguros podrían afectar en forma adversa nuestra situación financiera, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones y el desempeño del precio de mercado de los CBFIs.

Podría darse el caso que no lográramos controlar nuestros costos de operación o que nuestros gastos se mantuvieran constantes o aumentaran aun cuando nuestros ingresos no se incrementaran, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operación

Nuestros costos de operación podrían aumentar como resultado de factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo factores relacionados con el incremento de: (i) los costos de nuestros seguros; (ii) el mantenimiento requerido por nuestras propiedades; (iii) el índice de desocupación de nuestras propiedades; (iv) los costos relacionados con el cumplimiento de la regulación gubernamental, incluyendo la legislación en materia de uso del suelo, ambiental, inmobiliaria y fiscal, así como con las multas y sanciones aplicables; y (v) las tasas de interés y nuestras necesidades de inversión en activos. Por lo general, mientras las propiedades están ocupadas, los gastos por concepto de seguros, seguridad y mantenimiento se trasladan al cliente. Sin embargo, nosotros tenemos que cubrir estos costos en relación con las propiedades que se encuentran vacantes.

Los gastos relacionados con la propiedad y operación de un inmueble no necesariamente disminuyen cuando los factores tales como la situación del mercado y la competencia ocasionan una disminución en los ingresos generados por dicho inmueble. Además, algunos costos relacionados con las inversiones en Activos Inmobiliarios —tales como los impuestos prediales y los pagos de deuda— no disminuyen aunque el inmueble no se encuentre ocupado por completo o cuando las circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos. Por lo tanto, si nuestros ingresos disminuyeran podríamos vernos en la imposibilidad de reducir nuestros gastos en la misma medida; y si nuestros costos de operación aumentan debido a cualquiera de los factores antes descritos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Podríamos vernos forzados a efectuar inversiones de capital significativas para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer clientes, lo cual podría provocar una disminución en nuestros ingresos de operación y reducir los recursos disponibles para efectuar Distribuciones.

Es posible que tras el vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestros inmuebles nos veamos forzados a otorgar concesiones en rentas a nuestros clientes, o a acceder a sus solicitudes de que efectuemos remodelaciones de carácter general o conforme a sus especificaciones y otras mejoras, o de que les prestemos servicios adicionales. Como resultado de lo anterior, podríamos vernos forzados a efectuar inversiones o a incurrir en gastos considerables para conservar a los clientes cuyos arrendamientos se encuentren próximos a

vencer y para atraer una cantidad suficiente de nuevos clientes. Además, podríamos vernos en la necesidad de recaudar capital adicional para cubrir dichos gastos. En el supuesto de que no logremos recaudar dicho capital o de que no identifiquemos fuentes de financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de cubrir los gastos necesarios. Esto podría dar lugar a que nuestros clientes no renueven sus contratos a su vencimiento, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Costos asociados con incumplimientos en materia ambiental y de seguridad

Nuestras operaciones están sujetas a la legislación federal y estatal en materia de protección ambiental. Al amparo de estas leyes, el Gobierno ha implementado un programa de protección del medio ambiente mediante la promulgación de disposiciones sobre cuestiones tales como la planeación ecológica, la elaboración de estudios de impacto y riesgo ambiental, la contaminación atmosférica, la designación de áreas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y racionalización del uso de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. Tanto las autoridades federales —incluyendo la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Comisión Nacional del Agua — como los gobiernos estatales y municipales, están facultados para: (i) entablar acciones civiles, administrativas y penales en contra de las empresas que violen la legislación en materia ambiental; (ii) clausurar total o parcialmente de forma temporal o definitiva cualquier establecimiento que no se encuentre en cumplimiento con dicha legislación; (iii) imponer multas económicas por el equivalente de hasta 50,000 días de salario mínimo general vigente en la Ciudad de México; entre otros. Además, bajo las leyes federales mexicanas en materia ambiental, el dueño o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes comúnmente atribuyen responsabilidad al dueño o al operador, ya sea que hayan tenido conocimiento o no, o sean responsables, de la presencia de sustancias peligrosas o tóxicas.

A pesar de que los contratos de arrendamiento celebrados con nuestros clientes nos otorgan recursos en el supuesto de que sus operaciones ocasionen daños ambientales, y de que contamos con cobertura de seguros en contra de algunos de estos riesgos ambientales por cantidades que consideramos equiparables a las contratadas habitualmente de acuerdo con los estándares aplicables a nuestra industria, no podemos garantizar que nuestros clientes nos reembolsarán el importe total de las pérdidas que suframos o remediarán los daños ambientales ocasionados, que nuestras pólizas de seguro serán suficientes para cubrir los daños que suframos, o que siempre tendremos acceso a cobertura de seguros contra estos posibles daños. Además, por lo general las pólizas de seguro no amparan las multas y sanciones derivadas de la falta de cumplimiento de las leyes y reglamentos en materia ambiental. Además, las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial no cuentan con reportes de impacto ambiental actualizados a la fecha del presente Prospecto, por lo que podrían existir contingencias ambientales en las propiedades recientes de las cuales no tengamos conocimiento.

Prevemos que la regulación ambiental de nuestras operaciones a nivel federal, estatal y municipal, se volverá más estricta con el paso del tiempo. No podemos estimar el impacto de los posibles efectos de la adopción de leyes y reglamentos adicionales o más estrictos en materia ambiental, en nuestra situación financiera, nuestros resultados de operación, nuestros flujos de efectivo y nuestras inversiones en activos.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y obligaciones aplicables a nuestras propiedades, incluyendo por lo que respecta a los requisitos en materia de permisos, licencias, uso de suelo, uso de agua y aspectos ambientales, podrían generar altos costos y afectar en forma adversa nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades están sujetas a diversas obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo requisitos de obtención de permisos y licencias. La regulación a nivel local, incluyendo los ordenamientos y las restricciones estatales y municipales en materia de uso del suelo y el resto de las obligaciones de hacer y no hacer impuestas por las autoridades locales o las asociaciones de vecinos, podrían limitar el uso de nuestras propiedades y obligarnos a obtener en cualquier momento la autorización de dichas entidades para cualquier efecto relacionado con nuestras propiedades, incluyendo en forma previa a la adquisición o el desarrollo de dichas propiedades, durante el proceso de desarrollo de las mismas, o para

efectuar remodelaciones. Entre otras cosas, estas restricciones pueden involucrar requisitos en materia de prevención de incendios, seguridad, resistencia a sismos y remoción de asbestos y materiales peligrosos. No podemos garantizar que las políticas de regulación actuales no tendrán un efecto adverso en nuestras propiedades o en la fecha o el costo de las adquisiciones, desarrollos o remodelaciones que efectuemos en el futuro, o que no se promulgarán reglamentos adicionales que puedan ocasionar demoras o costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento podría verse en forma adversa y significativa por nuestra falta de capacidad para obtener los permisos de uso de suelo, licencias y aprobaciones necesarias. La falta de obtención de dichos permisos, licencias y aprobaciones podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

El valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios podría sufrir un deterioro que nos obligue a reconocer una pérdida por deterioro que afecte en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestros Activos Inmobiliarios se reconocerán a su valor de avalúo en nuestros estados financieros. El valor de avalúo de nuestro Portafolio Inicial se basa en el avalúo practicado por JLL y posteriormente, el valor de nuestro Portafolio Inicial se basará en avalúos practicados anualmente por peritos independientes. Cada perito independiente podrá determinar que el valor de nuestros activos ha sufrido un deterioro. El valor razonable de nuestras propiedades podría deteriorarse como resultado de diversos factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación del mercado, la incapacidad de nuestros clientes para cumplir con sus obligaciones de pago de renta o la terminación anticipada de nuestros contratos de arrendamiento. Además, de conformidad con las IFRS el valor total de nuestras propiedades debe calcularse sumando el valor razonable de cada propiedad en lo individual. En virtud de que la contabilidad inicial de la adquisición de un portafolio de bienes raíces (incluyendo parte de nuestro Portafolio Inicial y cualquier portafolio inmobiliario que adquiramos en el futuro) se basa en la contraprestación total pagada con motivo de dicha adquisición, dicha contabilidad inicial refleja una "prima del portafolio" que no existirá en los avalúos posteriores (en los que el valor del portafolio se determinará con base en la suma de los valores de avalúo de cada una de las propiedades en lo individual) y, por lo tanto, dará como resultado una disminución en el valor reportado de nuestros activos.

En el supuesto de que los análisis futuros del valor razonable den como resultado una disminución en el valor razonable de nuestro portafolio inmobiliario, estaremos obligados a reconocer pérdidas no realizadas a través de nuestras ganancias y a descontar el valor razonable de dichos activos con base en su valor razonable a la fecha en que su valor en libros exceda de su valor justo, y a reconocer una pérdida no consistente en efectivo al momento de dicho reconocimiento. Las futuras ventas o enajenaciones de dichos activos podrían afectar aún más nuestras futuras ganancias y pérdidas debido a que las mismas se basan en la diferencia entre el monto de la contraprestación recibida y el valor contable de dichos activos a la fecha de su enajenación o venta. El reconocimiento de cualquier deterioro en el valor razonable de nuestros activos podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero y el precio de mercado de los CBFIs.

Dependemos de la información preparada por terceros, incluyendo avalúos, reportes ambientales y de ingeniería e información sobre el mercado y la industria; y dicha información conlleva un nivel considerable de incertidumbre.

Posiblemente solicitemos avalúos y reportes ambientales y de ingeniería para ayudarnos a valuar la adquisición de propiedades o determinar la forma en que administraremos los inmuebles de los que somos propietarios. Sin embargo, estos reportes no tienen la intención de servir a manera de declaración en cuanto al valor o las condiciones ambientales y de ingeniería pasadas, presentes o futuras de las propiedades 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 inmueble por distintos expertos podría resultar en conclusiones muy distintas.

Los avalúos inmobiliarios se basan en gran medida en información con respecto al futuro, que por su propia naturaleza es especulativa y difícil de comprobar; y es posible que los avalúos que obtengamos no reflejen el precio que podríamos obtener en el supuesto de venta de una determinada propiedad. Los valores de avalúo de cada propiedad reflejan el análisis y la decisión por parte del valuador correspondiente con base en sus propias presunciones, estimaciones y opiniones en cuanto al valor de dicha propiedad, lo que

necesariamente incluye elementos subjetivos. El uso de distintas presunciones o diferentes estimaciones y opiniones podría dar como resultado valores de avalúo muy distintos con respecto a una misma propiedad. Por lo tanto, otros valuadores podrían llegar a conclusiones muy distintas con respecto al valor de nuestras propiedades, incluyendo las que pretendemos adquirir.

No obstante que los reportes ambientales y de ingeniería que hemos obtenido en relación con nuestro Portafolio Inicial de propiedades no han revelado ningún pasivo 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 dichos riesgos. Además, el enfoque de las revisiones efectuadas en antelación a dichos reportes generalmente es de menor amplitud que el de otras revisiones similares efectuadas bajo circunstancias similares en otras jurisdicciones. Si llegáremos a descubrir algún pasivo significativo en materia ambiental o en cuestión de ingeniería que no hayamos identificado previamente, el valor del inmueble afectado podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales y la resolución de dicho pasivo podría involucrar una cantidad de tiempo considerable.

Además, al efectuar inversiones en inmuebles y tomar decisiones con respecto a nuestras operaciones, nos basamos en ciertos reportes sobre el mercado y la industria, así como en análisis y datos sobre el mercado y la industria, preparados por fuentes independientes de información sobre la industria. Por lo general, no verificamos directamente los datos o análisis obtenidos de dichas fuentes, que son reflejo de las presunciones, estimaciones y opiniones utilizadas por dichas fuentes en dichos momentos. Por lo tanto, no podemos garantizar que los análisis, datos e información sobre el mercado y la industria preparados por dichas fuentes contienen una evaluación correcta de la situación del mercado correspondiente a la fecha en que utilicemos dicha información como base para la toma de nuestras decisiones con respecto a nuestras adquisiciones y operaciones. Si alguno de estos análisis o datos resultara ser incorrecto, tendencioso o incompleto, las decisiones tomadas con base en los mismos nos expondrían a posibles riesgos. Por ejemplo, es posible que dichos análisis y datos nos induzcan a efectuar ciertas inversiones a precios demasiado altos, a vender otras inversiones a precios demasiado bajos, o a desaprovechar del todo oportunidades favorables.

Nuestros arrendatarios podrían concluir que, en virtud de la celebración de las Operaciones de Formación, la ley les otorga un derecho de preferencia para adquirir los inmuebles en cuestión.

En los estados donde se ubican nuestros inmuebles, por disposición de ley, los arrendatarios (y, en ciertos casos, los copropietarios) gozan de un derecho de preferencia para adquirir los inmuebles arrendados por los mismos en el supuesto de que el propietario desee vender dicho inmueble a un tercero. Nuestro Portafolio Inicial no será objeto de una operación de compraventa como parte de las Operaciones de Formación, sino que dicho portafolio será adquirido por el Fideicomiso mediante la transmisión de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión que son los propietarios directos de los inmuebles. Por lo tanto, en nuestra opinión, nuestros arrendatarios no tienen derecho de preferencia alguno con respecto a los inmuebles que tienen arrendados. Sin embargo, los arrendatarios que no hayan renunciado a dicho derecho de preferencia a través de su contrato de arrendamiento o bien mediante una renuncia expresa obtenida a propósito de las Operaciones de Formación, podrían llegar a una conclusión distinta e interponer demanda para invocar dicho derecho; y en la medida en que alguna de dichas demandas prosperen, la adquisición de la propiedad correspondiente por el Fideicomiso podría rescindirse o declararse nula, o (en algunas jurisdicciones) la transmisión sería válida pero la Entidad Aportante respectiva podría resultar responsable del pago de daños y perjuicios. En los casos donde pudiese ser rescindida o nula la transmisión, la adquisición de dicha propiedad se revertiría y podríamos vernos obligados a devolver dicha propiedad a cambio de la contraprestación pagada a la Entidad Aportante respectiva.

Contingencias por la falta de inscripciones del Fideicomiso en registros públicos de la propiedad.

A esta fecha no somos propietarios de inmueble alguno y, por lo tanto, ni nuestro Contrato de Fideicomiso ni los Fideicomisos de Inversión se encuentran inscritos ante ningún registro público de la

propiedad. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 388 de la LGTOC, en el momento en que recibamos o adquiramos cualquier inmueble, inscribiremos nuestro Contrato de Fideicomiso o los Fideicomisos de Inversión, en su caso, ante el registro público de la propiedad del Estado donde se encuentre ubicado dicho inmueble, a menos que nuestro Contrato de Fideicomiso, o los Fideicomisos de Inversión, según sea el caso, ya se encuentren inscritos en dicho Estado. En caso de que el Fideicomiso, o nuestros Fideicomisos de Inversión, adquieran posteriormente (de manera directa) inmuebles y no se realice la inscripción en el registro público de la propiedad correspondiente, dicha adquisición no surtirá efectos contra terceros hasta que dicho registro se lleve a cabo. La escritura pública de transmisión de los inmuebles a los Fideicomisos de Inversión contendrá un resumen del contrato de los Fideicomisos de Inversión a fin de que, con la inscripción de dicha escritura pública, se satisfaga el requisito previsto en el artículo 388 de la LGTOC.

Nuestro recurso general respecto de los inmuebles que nos serán aportados a través de las Operaciones de Formación estará limitado y vencerá en los plazos establecidos en la legislación aplicable.

Como parte de las Operaciones de Formación, cada una de las Entidades Aportantes nos transmitirá sus derechos fideicomisarios bajo los Fideicomisos de Inversión que serán propietarios directos de nuestros Activos Inmobiliarios por virtud de las aportaciones que realizarán las Entidades Aportantes. Las Entidades Aportantes efectuarán ciertas declaraciones dentro de los Convenios de Aportación y dentro de los convenios de cesión de derechos fideicomisarios y ahí nos otorgarán ciertas declaraciones, incluyendo respecto de la debida titularidad de dichos derechos fideicomisarios y de las propiedades correspondientes. No podemos garantizar que las Entidades Aportantes tendrán la solvencia para hacerle frente a sus obligaciones. Por lo tanto, tras la conclusión del período de prescripción establecido en la legislación aplicable, no tendremos recurso o reclamación adicional que ejercer en contra de las Entidades Aportantes en relación con las declaraciones otorgadas por las mismas en relación con sus derechos fideicomisarios y con las propiedades. En consecuencia, podríamos vernos en la imposibilidad de recuperar los daños que llegásemos a sufrir en relación con las propiedades y los derechos fideicomisarios que nos hayan aportado.

Es posible que los Estados Combinados de Propósito Especial de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial y los Estados Financieros Proforma no sean representativos de nuestros resultados de operación futuros.

Los Estados Combinados de Propósito Especial de las propiedades que integrarán nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces y los Estados Financieros Proforma, no pretenden reflejar los resultados de operación que habríamos obtenido si hubiésemos estado a cargo de la administración de dichas propiedades bajo un mismo portafolio durante los períodos indicados. Los Estados Combinados de Propósito Especial excluyen las partidas que no son directamente imputables a las propiedades, tales como la depreciación y amortización, los impuestos a la utilidad, los gastos en intereses por créditos hipotecarios y los gastos de la entidad, entre otras. Por ende, los Estados Combinados de Propósito Especial no pretenden reflejar detalladamente los ingresos y gastos de las propiedades ni son representativos de las operaciones reales de dichas propiedades durante los períodos presentados.

Esta información financiera no pretende ser indicativa de los resultados de operación que obtendremos en el futuro. No podemos predecir acertadamente todos los ajustes que sería necesario efectuar para reflejar todos los cambios que sufrirán nuestros resultados una vez que comencemos a operar, incluyendo los posibles aumentos en costos relacionados con la propiedad y administración de nuestro portafolio de bienes raíces y con el hecho de convertirnos en un fideicomiso cotizado entre el público. Además, los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma y en nuestros resultados de operación podrían variar dependiendo de diversos factores, incluyendo: (i) los recursos que obtengamos como resultado de la Oferta; (ii) nuestras otras deudas; y (iii) la contraprestación pagadera a las Entidades Aportantes a cambio de nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces como parte de las Operaciones de Formación.

Opción de compra de arrendatario e implicaciones fiscales.

El contrato de arrendamiento con Hakkai México, S.A. de C.V., como arrendatario, de fecha 1 de mayo de 2015, prevé una opción de compra en favor del arrendatario al término del arrendamiento, a un precio de compra previamente establecido en el contrato de arrendamiento. Podría ser que, en caso que el arrendatario ejerza dicha opción de compra, la propiedad arrendada correspondiente sea enajenada antes de que transcurran los cuatro años previstos por la fracción IV del artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y por ende, la ganancia por esa venta estaría sujeta al régimen cedular previsto en la fracción VII del 188 de la citada ley. Esta situación tendría como consecuencia que dicho ingreso no compute como un ingreso para determinar el resultado fiscal del Fideicomiso. Para mayor información acerca de los riesgos asociados con el régimen fiscal del Fideicomiso, véase la sección 1.3.5 *"Riesgos relacionados con el régimen fiscal"* del presente Prospecto.

Es posible que no logremos obtener certificados de libertad de gravámenes respecto del 7% de los lotes que integrarán el Portafolio Inicial al momento de la Emisión Inicial (mismos que representan en ingresos por renta menos del 2%).

Es posible que no logremos obtener certificados de libertad de gravámenes respecto del 7% de los lotes que integrarán el Portafolio Inicial al momento de la Emisión Inicial (mismos que representan en ingresos por renta menos del 2%). No obstante lo anterior, los Convenios de Aportación imponen a las Entidades Aportantes la obligación de hacerse cargo de cualesquier adeudos que lleguen a existir por cualquier contribución, impuestos, derechos o cantidades relacionadas con adeudos pendientes de liquidar en relación con cada Activo Inmobiliario, que deriven de hechos anteriores a la fecha de firma del Convenio de Aportación respectivo, aun cuando su cobro fuere posterior. El Fideicomiso de Inversión respectivo no tendrá responsabilidad alguna sobre dichos pagos, motivo por el cual cada Entidad Aportante, en tal carácter, sacará en paz y a salvo a dicho Fideicomiso de Inversión de toda responsabilidad derivada de reclamaciones por los adeudos mencionados, de conformidad con los términos y condiciones de dichos Fideicomisos de Inversión.

Adicionalmente, en los Convenios de Aportación donde se transmita la propiedad de Activos Inmobiliarios respecto de los que no logremos obtener certificados de libertad de gravámenes se prevé una declaración mediante la cual la Entidad Aportante respectiva manifiesta que los Activos Inmobiliarios que transmite se encuentran libres de todo gravamen, embargo o limitación en su dominio. Asimismo, cada Convenio de Aportación establece responsabilidad para las Entidades Aportantes respectivas frente a los Fideicomisos de Inversión en relación con (i) el saneamiento para el caso de evicción conforme a lo previsto en la legislación mexicana, (ii) cualesquier vicios ocultos, y (iii) la falta de veracidad de cualquiera de las declaraciones o garantías de la Entidad Aportante respectiva contenidas en los Convenios de Aportación respecto de la titularidad de cada Activo Inmobiliario y la inexistencia de todo gravamen, embargo o limitación de dominio sobre el mismo.

No obstante lo anterior, en caso de que sea necesario ejercer los derechos previstos en los Convenios de Aportación, podríamos incurrir en costos adicionales y podríamos ser vencidos en los juicios respectivos, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

1.3.3 Riesgos relacionados con la estructura de la transacción y con el Administrador y Asesor

Existen posibles conflictos de interés entre el Fideicomiso, Grupo Bafar, el Administrador y Asesor y el Comité Técnico

En virtud de que los empleados iniciales del Administrador y Asesor solían ser funcionarios de Grupo Bafar hasta antes de su contratación por el Administrador y Asesor y algunos de los miembros del Comité Técnico podrán ser funcionarios de Grupo Bafar, estamos sujetos a posibles conflictos de interés en aquellas operaciones celebradas con Grupo Bafar. Grupo Bafar cuenta con una amplia gama de inversiones e intereses de negocios, mismos que pueden encontrarse relacionados con bienes inmuebles en México y, por lo tanto, es probable que en algún momento compita o se encuentre en conflicto con los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores. Grupo Bafar conserva la capacidad de adquirir todo tipo de inmuebles en el futuro y tiene la intención de seguir desarrollando inmuebles en México.

En virtud de las características de Grupo Bafar y de la estructura de la transacción, no es posible asegurar que no se presentarán conflictos de interés en el futuro que puedan afectar de manera adversa el desempeño del Fideicomiso. Dichos conflictos de interés podrían incluir los siguientes:

- *Los Convenios de Aportación fueron negociados por Personas Relacionadas.* Nuestro Portafolio Inicial nos será aportado por Grupo Bafar. En virtud de que estas aportaciones y/o adquisiciones no se negociaron en términos de mercado, existe la posibilidad de que se manifiesten conflictos de interés respecto de la negociación del precio pagadero por nuestro Portafolio Inicial y el resto de los términos. Por lo tanto, los términos de la aportación de una determinada propiedad pueden ser menos favorables que los términos que se habrían establecido si los mismos se hubiesen negociado como parte de una operación entre personas no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación de negocios continua con Grupo Bafar, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a los Convenios de Aportación u otras adquisiciones que hemos celebrado o que celebremos en el futuro con Grupo Bafar, o que no los hagamos valer con la suficiente fuerza.

- *Nuestro Contrato de Administración y Asesoría fue negociado por Personas Relacionadas.* Nuestro Contrato de Administración y Asesoría no se negoció en términos de mercado y, por lo tanto, ciertos conflictos de interés pudieran manifestarse por lo que respecta a la negociación de algunos de sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos al Administrador y Asesor y el procedimiento aplicable a la remoción del mismo. Por lo tanto, los términos de nuestro Contrato de Administración y Asesoría pueden ser menos favorables que los términos que se habrían establecido si los mismos se hubiesen negociado como parte de una operación entre personas no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación de negocios continua con Grupo Bafar, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a nuestro Contrato de Administración y Asesoría o que no los hagamos valer con suficiente fuerza. Por otra parte, nuestro Contrato de Administración y Asesoría sólo puede darse por terminado en ciertos casos.

- *Algunos de nuestros contratos de arrendamiento fueron negociados por Personas Relacionadas.* Un porcentaje de los Activos Inmobiliarios que integrarán el Portafolio Inicial se encuentran arrendados en favor de Grupo Bafar; como consecuencia de esta situación, los contratos de arrendamiento respectivos no fueron negociados en términos de mercado y, por lo tanto, ciertos conflictos de interés pudieran manifestarse por lo que respecta a la negociación de algunos de sus términos, incluyendo las rentas pagaderas en favor del arrendatario. Esto implica que los términos de dichos contratos pueden ser menos favorables para el Fideicomiso que los de otros contratos de arrendamiento negociados entre partes no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación de negocios continua con Grupo Bafar, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a los contratos de arrendamiento o que no los hagamos valer con suficiente fuerza.

- *Posibles conflictos relacionados con el Plan de Compensación de Largo Plazo.* Es posible que en algunas ocasiones las decisiones de los funcionarios del Administrador y Asesor sean contrarias al mejor de los intereses del Fideicomiso o no estén totalmente alineadas con dicho interés. El Plan de Compensación de Largo Plazo podría influir en las decisiones de los Funcionarios con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, esta contraprestación podría tener un efecto respecto de la oferta de CBFIs Adicionales, así como la celebración de adquisiciones o ventas futuras, o los contratos de arrendamiento actuales o futuros. El Plan de Compensación de Largo Plazo en relación con las operaciones que involucren el manejo de nuestros activos y la administración de nuestros Activos Inmobiliarios y contratos de arrendamiento no necesariamente se basa en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento o en la calidad de los servicios prestados al Fideicomiso. Además, el Plan de Compensación de Largo Plazo se basa en el desempeño y esta forma de compensación podría fomentar la celebración de ciertas adquisiciones, arrendamientos, contratos de prestación de servicios y otras operaciones o actividades relacionadas con nuestras operaciones por las que paguemos un precio o incurramos en un riesgo excesivo.

- *Grupo Bafar pudiera implementar estrategias de negocios similares a las del Fideicomiso y es posible que compita con el mismo en el futuro.* Grupo Bafar, actualmente e históricamente, ha mantenido, mantiene y continuará pudiendo mantener la propiedad sobre distintos bienes inmuebles, lo que podría representar potenciales conflictos de interés con el Fideicomiso. No podemos asegurar que Grupo Bafar no competirá con el Fideicomiso, ya sea con respecto sus potenciales arrendatarios conforme a lo descrito en el presente Prospecto o en cualquier otro sentido.

- *Competencia respecto de oportunidades de inversión*. Es posible que tengamos que competir con Grupo Bafar para capturar las oportunidades de adquisición de inmuebles que se presenten en el futuro y el Administrador y Asesor 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 oportunidad de adquirir propiedades atractivas que también resulten interesantes para Grupo Bafar.

- *Competencia respecto de clientes.* También podríamos competir con Grupo Bafar para atraer clientes.

- *Posibles coinversiones.* Es posible que efectuemos inversiones en forma conjunta con fondos o vehículos de inversión administrados o patrocinados por Grupo Bafar. La relación con dichas entidades podría influir en las decisiones adoptadas por el Administrador y Asesor, el Comité Técnico o el personal a cargo de dichas coinversiones.

A pesar de que hemos adoptado políticas y procedimientos con respecto a la celebración de Operaciones con Personas Relacionadas y a los conflictos de interés, no podemos garantizar que dichas políticas y procedimientos resultarán eficaces para impedir que los conflictos de interés reales o los posibles conflictos de interés se resuelvan en términos desfavorables para el Fideicomiso o para los Tenedores. Además, no tendremos recurso alguno en contra de Grupo Bafar en el supuesto de que éste decida desarrollar, adquirir o administrar instalaciones industriales, comerciales o educativas que se contrapongan a nuestras estrategias de negocios y crecimiento. En el supuesto que surja algún conflicto de interés y que el mismo se resuelva de manera que se otorgue un tratamiento favorable a las entidades o a los fondos afiliados de Grupo Bafar o a los otros intereses del personal del Administrador y Asesor o de los miembros del Comité Técnico, o de manera que dañe la reputación del Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado en forma adversa y significativa.

Para mayor información, véase la sección 3.4.1 "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" y la sección 3.4.2 "*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría*" del presente Prospecto.

En su carácter de Tenedor, Grupo Bafar ejercerá influencia sobre el Fideicomiso

Como parte de la Oferta, Grupo Bafar tiene contemplado mantener aproximadamente el 51% de los CBFIs, por lo que tendrá control sobre las deliberaciones de la Asamblea de Tenedores, incluyendo, sin limitación, respecto de modificaciones al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración y Asesoría, entre otros. Los intereses de Grupo Bafar y de los demás Tenedores podrían ser diferentes o incluso contraponerse. No obstante que los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares, nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del 20% o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico.

No podemos garantizar que Grupo Bafar no ejercerá dicha influencia de manera contraria al mejor interés del Fideicomiso o de los Tenedores, ya sea como resultado de la existencia de conflictos o posibles conflictos de interés de conformidad con lo descrito en esta sección o por cualquier otro motivo. En el supuesto que ejerza su influencia de manera contraria al mejor de los intereses del Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado de manera adversa y significativa.

Dependemos del Administrador y Asesor para el manejo de nuestros negocios, la implementación de nuestra estrategia y la administración y el mantenimiento de nuestros Activos Inmobiliarios

El Fideicomiso no tiene empleados. El personal y los servicios que requiramos serán suministrados por el Administrador y Asesor. Nuestra capacidad para lograr nuestros objetivos de negocios dependerá del Administrador y Asesor y de su capacidad para administrar el Fideicomiso, identificar y concretar nuevas adquisiciones en nuestra representación e implementar nuestra estrategia de financiamiento, así como para contratar a personal calificado que cuente con la experiencia profesional y los conocimientos necesarios para manejar nuestros negocios. También dependemos de la capacidad del Administrador y Asesor para proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades y administrar nuestros contratos de arrendamiento con clientes, entre otras cuestiones relacionadas con la administración diaria de nuestras propiedades. Por lo tanto, nuestro negocio depende de los esfuerzos, la experiencia, la diligencia, la habilidad y los contactos de negocios del Administrador y Asesor y su personal. En el supuesto de que perdiéramos los servicios suministrados por el Administrador y Asesor o por cualquiera de sus empleados clave, nuestros negocios y nuestro desempeño financiero podrían verse afectados en sentido adverso.

No podemos garantizar que el Administrador y Asesor o sus funcionarios clave continuarán en sus respectivas funciones o que seguiremos teniendo acceso a los servicios y la experiencia de dichas personas; y nuestra incapacidad para retener los servicios de dichas personas podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero. El Contrato de Administración y Asesoría está sujeto a terminación en los términos y bajo los supuestos ahí previstos. La administración del Fideicomiso requiere de una gran experiencia y no podemos garantizar que lograremos contratar a un sustituto que satisfaga los requisitos necesarios para cumplir con el objeto y los fines del Fideicomiso, ya sea en términos sustancialmente similares a los previstos en nuestro Contrato de Administración y Asesoría o en lo absoluto. En el supuesto que asumamos nuestra propia administración o seamos administrados por un administrador sustituto, podríamos vernos en la imposibilidad de igualar la calidad y experiencia del Administrador y Asesor en cuanto a la prestación de servicios de administración de inversiones y, por lo tanto, podríamos vernos en la imposibilidad de implementar nuestro plan de negocios. Además, dependemos de los servicios del personal clave del Administrador y Asesor y podríamos vernos en la imposibilidad de conservar los servicios de dichas personas ya sea debido a la competencia para atraer personal altamente calificado —incluyendo la competencia de parte de otras empresas inmobiliarias, FIBRAs, fideicomisos de inversión inmobiliaria e instituciones de banca múltiple o banca de

inversión— o a cualesquiera otras razones. Asimismo, en el supuesto de que el Administrador y Asesor o cualquiera de sus empleados clave deje de actuar con tal carácter, los costos relacionados con la contratación de servicios sustitutos podrían ser superiores a los honorarios pagados a dicha personas de conformidad con los contratos que se encuentren vigentes en ese momento, en cuyo caso experimentaríamos un incremento en nuestros gastos.

La remoción renuncia o sustitución del Administrador y Asesor también podría dar lugar al vencimiento anticipado de nuestros contratos de financiamiento o de otro tipo, o generar otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los mismos. Por ejemplo, las contrapartes contractuales del Fideicomiso, tales como sus acreedores, podrían exigir que sus contratos de financiamiento incluyan condiciones en el sentido la renuncia o remoción del Administrador y Asesor y su sustitución constituya una causal de incumplimiento que dé lugar al vencimiento anticipado de todas las obligaciones de pago, u otros derechos u obligaciones contractuales. Además, los contratos de coinversión que lleguemos a celebrar con otros coinversionistas (incluyendo con Grupo Bafar) podrían sujetarse a condiciones similares. La actualización de cualquiera de estos supuestos podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Para mayor información, véase la sección 3.4.1 *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* y la sección 3.4.2 *"Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente Prospecto.

El Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones a la adquisición de CBFIs

El Contrato de Fideicomiso establece que, después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del 20% o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico. Por lo tanto, algunos Tenedores no podrán adquirir la participación del 10% que se requiere para tener derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico. Como resultado de ello, el Administrador y Asesor podrá ejercer una mayor influencia sobre el Fideicomiso. La escaza influencia de los Tenedores, aunada al alto nivel de influencia del Administrador y Asesor, podría dar como resultado que las decisiones adoptadas por el Fideicomiso no sean en el mejor de los intereses de los Tenedores.

El Fideicomiso estará sujeto a obligaciones de entrega de información financiera y a otros requisitos y es posible que nuestros sistemas, procedimientos y controles por lo que respecta a la preparación de nuestra información contable y financiera, no estén preparados adecuadamente para ello

Al ser un Fideicomiso cuyos valores de encuentran inscritos en el RNV, incurriremos en altos costos legales, contables y de otro tipo, incluyendo costos relacionados con las obligaciones de entrega de información financiera y los requisitos en materia de prácticas de gobierno aplicables a las entidades que se cotizan entre el público, incluyendo los requisitos establecidos en el Reglamento Interior de la BMV y en la CUE. En el supuesto de que no logremos implementar controles de negocios adecuados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados o podríamos incumplir con nuestras obligaciones de entrega de información. Además, en el supuesto de que identifiquemos deficiencias significativas o debilidades considerables en nuestros sistemas de control interno sobre la preparación de nuestra información financiera que no podamos corregir en forma oportuna, los CBFIs podrían ser objeto de una suspensión en la cotización, y en casos de incumplimientos graves y reiterados, podrían ser deslistados de la BMV, la CNBV podría iniciar una investigación y podríamos vernos sujetos a sanciones civiles o penales. El Administrador y Asesor podría verse obligado a destinar una cantidad considerable de tiempo y a incurrir en gastos elevados para subsanar cualesquier deficiencias significativas o debilidades considerables que se descubran y podría verse en la imposibilidad de rectificar dichas deficiencias o debilidades en forma oportuna. Cualquier deficiencia futura de nuestros sistemas de control interno sobre la preparación de nuestra información financiera, incluyendo cualquier debilidad sustancial de los mismos, podría conducir a errores en nuestros estados financieros, obligarnos a re expresar dichos estados financieros, ocasionar que incumplamos con nuestras obligaciones de entrega de información y dar como resultado que los Tenedores o el mercado pierdan confianza en la información financiera reportada

por el Fideicomiso, todo lo cual podría ocasionar una disminución en el precio de cotización de los CBFIs o afectar en forma adversa y significativa nuestro prestigio y desempeño financiero.

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 que los Tenedores adquieren el derecho a recibir distribuciones sobre sus CBFIs con cargo a los recursos netos que de tiempo en tiempo integran nuestro patrimonio, sino que es un fideicomiso emisor. Por lo tanto, la recuperación de la inversión efectuada por los Tenedores depende de que las Inversiones generen suficientes recursos.

Los activos del Fideicomiso podrían destinarse al pago de indemnizaciones.

Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, 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 Ley Aplicable, de y en contra de cualquiera y todas las 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 lo que resulte como consecuencia de las Inversiones u otras actividades realizadas por las Personas Cubiertas en relación con el Fideicomiso y el desempeño de sus funciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, cualquier otro Documento de la Emisión o la Ley Aplicable u otras actividades emprendidas en relación y conforme al Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso o de los contratos o convenios derivados de éste o la Ley Aplicable, 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 Procedimiento, ya sea civil o penal. En el supuesto de que el Fiduciario utilice los activos del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para efectuar Distribuciones disminuirían y dichas Distribuciones se verían afectadas en sentido negativo.

Existe la posibilidad de que no se realicen Distribuciones

Tenemos la intención de efectuar Distribuciones a los Tenedores en la medida necesaria para conservar nuestro carácter de FIBRA. En el supuesto de que nuestros activos sean insuficientes para pagar Distribuciones en efectivo, no estaremos obligados a efectuar éstas. Únicamente estamos obligados a pagar Distribuciones en la medida de los recursos que formen parte de nuestros activos. No existe obligación alguna de efectuar Distribuciones.

El Administrador y Asesor determinará las fechas en que se pagarán dichas Distribuciones conforme a la política de distribuciones. Los pagos de Distribuciones dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera y fiscal y otros factores que estimemos oportunos de tiempo en tiempo. El Administrador y Asesor podría determinar que en lugar de destinarse el pago de Distribuciones, las cantidades disponibles se utilicen para reinvertir los recursos recibidos, lo que podría tener como consecuencia que los Tenedores no reciban por uno o más periodos las Distribuciones correspondientes. En la medida en que el importe de las Distribuciones exceda de nuestras utilidades o de los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones, podríamos vernos obligados a financiar el pago de dichas Distribuciones con nuestro capital de trabajo, los recursos netos de la Oferta o la venta de los Activos Inmobiliarios. El uso de nuestro capital de trabajo para financiar los pagos de Distribuciones podría restringir nuestras operaciones. Finalmente, las ventas de activos podrían forzarnos a enajenar nuestras propiedades en algún momento o por algún medio que no sea congruente con nuestra estrategia de venta. En el supuesto que incurramos en deuda para financiar el pago de Distribuciones, nuestro apalancamiento y nuestros futuros gastos en intereses podrían aumentar y ocasionar que nuestras utilidades y nuestros recursos en efectivo resulten inferiores a los proyectados. Es posible que no logremos pagar Distribuciones.

Bajo nuestros contratos de crédito podríamos estar limitados en nuestra capacidad de pagar Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs. Aunque dichas limitaciones en todo momento nos permitirán realizar las Distribuciones necesarias para cumplir con el régimen de FIBRA, dichas limitaciones podrán afectar nuestra capacidad de realizar Distribuciones en exceso de los requisitos mínimos para calificar como FIBRA.

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión y el Fiduciario son la misma persona

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria actúa simultáneamente como fiduciario del Fideicomiso y como fiduciario de cada Fideicomiso de Inversión. No es posible asegurar que el cumplimiento de las obligaciones o el ejercicio de los derechos bajo cualquiera de dichas capacidades no entrarán en conflicto con los intereses de una o más de las otras. No se asegura que no surgirá algún conflicto de intereses ni los posibles efectos que dicho conflicto pudiere tener en los CBFIs.

Pasivos contingentes o desconocidos pueden afectar adversamente nuestra situación financiera.

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de auditoría en relación con la adquisición por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las propiedades que integrarán nuestro portafolio inicial, dicha auditoría no incluyó determinados procedimientos diseñados para detectar pasivos desconocidos, incluyendo, sin limitar, la revisión de documentos con respecto a la cadena de títulos de propiedad y permisos de operación de las propiedades. Estamos expuestos al riesgo de que asumamos, como parte de nuestras operaciones de formación, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de auditoría.

Además, nuestros Fideicomisos de Inversión pueden adquirir, o nosotros podemos adquirir, propiedades en el futuro, sujetas a pasivos y sin recurso alguno contra el vendedor, o sólo con recurso limitado a pasivos desconocidos. En consecuencia, si se finca una responsabilidad contra nosotros con base en nuestro carácter de dueños de cualquiera de dichas propiedades, podríamos tener que pagar cantidades sustanciales de dinero para defendernos o solucionar el conflicto. Si la magnitud de dichos pasivos desconocidos es grande, ya sea individual o colectivamente, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

Por lo que hace a las contingencias potenciales que fueron identificadas durante el proceso de auditoría, las Entidades Aportantes se han comprometido a indemnizarnos por daños que se ocasionen por dichas contingencias potenciales. No obstante lo anterior, no podemos asegurar que nuestros fideicomitentes tendrán la solvencia para cumplir con sus obligaciones de indemnización.

1.3.4 Riesgos relacionados con la Oferta y los CBFIs

Los CBFIs nunca se han cotizado en un mercado público y es posible que no llegue a desarrollarse un mercado activo para los mismos, o que el mercado que en su caso se desarrolle no logre sostenerse.

Con anterioridad a la Oferta, no ha existido mercado público alguno para los CBFIs. A pesar de que hemos solicitado la inscripción de los CBFIs para su cotización en la BMV, es posible que no llegue a desarrollarse un mercado activo para los mismos o que el mercado que en su caso se desarrolle, se dé por terminado. El mercado de valores de México es relativamente pequeño, ilíquido, volátil, cuenta con un reducido número de inversionistas institucionales y está relativamente más concentrado que los mercados internacionales de valores, como aquellos en los Estados Unidos. Estas características de mercado podrían limitar en forma significativa la capacidad de nuestros Tenedores para vender sus CBFIs al precio y en el momento deseado o en lo absoluto, lo cual podría afectar en forma adversa el precio de mercado y la liquidez de los CBFIs.

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 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;
- 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 CBFIs a través de dicha oferta al precio de colocación inicial. Como resultado de esta dilución, es posible que los inversionistas que adquieran los CBFIs 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 CBFIs 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 CBFIs se cotizarán a un precio superior, igual o inferior al valor neto de nuestros activos.

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

Tenemos la intención de crecer principalmente a través de adquisiciones, lo cual nos obligará a obtener financiamiento adicional. Es posible que intentemos incrementar nuestra capitalización a través de futuras emisiones de CBFIs, lo cual podría diluir la participación de los Tenedores, disminuir el precio de mercado de los CBFIs, o ambas cosas. En virtud de que la decisión de emitir CBFIs 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 CBFIs. Además, el Contrato de Fideicomiso no otorga a los Tenedores derechos del tanto que les permitan participar en nuestras futuras ofertas de CBFIs. Por lo tanto, los Tenedores corren el riesgo de que nuestras futuras emisiones de CBFIs tengan efectos de dilución sobre su participación en el Fideicomiso y afecten el precio de mercado de sus CBFIs. Además, de conformidad con lo descrito en la sección 3.5.3 "*Términos y condiciones del esquema de compensaciones*" del presente Prospecto, en términos del Contrato de Administración

y Asesoría, los empleados iniciales del Administrador y Asesor recibirán pueden recibir CBFIs en el futuro. Cualquiera de dichas emisiones podría diluir los derechos económicos y de voto de los Tenedores.

Como parte de la contraprestación que Grupo Bafar recibirá por la aportación de Propiedades que formarán parte de nuestro Portafolio Inicial, Grupo Bafar recibirá aproximadamente 51% de los CBFIs. Grupo Bafar se ha obligado abstenerse de vender o celebrar operaciones de cobertura respecto de los CBFIs o cualesquiera valores convertibles en CBFIs o canjeables por los mismos, durante el período de 180 días contados a partir de la fecha de este Prospecto, sin el consentimiento previo y por escrito del Intermediario Colocador. Sin embargo, tras el vencimiento de dicho período de espera, Grupo Bafar podrá vender los CBFIs y dichas ventas o las especulaciones al respecto por parte de la prensa, los analistas de valores, los Tenedores u otras personas, respecto de la enajenación por parte de Grupo Bafar de los CBFIs, podrían afectar en forma adversa el precio de mercado de los CBFIs.

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 CBFIs.

Las ventas o especulaciones en cuanto a la venta de la participación mantenida en el Fideicomiso por los principales Tenedores podrían afectar el valor de los CBFIs

Como parte de la contraprestación que Grupo Bafar recibirá por la aportación de Propiedades que formarán parte de nuestro Portafolio Inicial, Grupo Bafar recibirá aproximadamente 51% de los CBFIs. Grupo Bafar se ha obligado abstenerse de vender o celebrar operaciones de cobertura respecto de los CBFIs o cualesquiera valores convertibles en CBFIs o canjeables por los mismos, durante el período de 180 días contados a partir de la fecha de este Prospecto, sin el consentimiento previo y por escrito del Intermediario Colocador. Sin embargo, tras el vencimiento de dicho período de espera, Grupo Bafar podrá vender los CBFIs.

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

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 CBFIs.

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 regirían 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.

El Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que podrían limitar la liquidez de los CBFIs.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del 20% o más de

los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico. Dichas restricciones podrían afectar la liquidez de los CBFIs y la posibilidad de nuestros Tenedores de aprovechar oportunidades para la venta de los mismos.

1.3.5 Riesgos relacionados con el régimen fiscal

La falta de cumplimiento de los requisitos aplicables al Fideicomiso de conformidad con la LISR podría tener un efecto adverso significativo sobre éste.

Se espera que el Fideicomiso califique como FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, de tal forma que el régimen fiscal previsto por dichas disposiciones resulte aplicable al Fideicomiso y a los Tenedores. Para calificar como una FIBRA, se tendrán que cumplir con ciertos requisitos relacionados, entre otras cosas, con el objeto de inversión del Patrimonio del Fideicomiso y las Distribuciones. 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. Ni el Fiduciario, ni el Administrador y Asesor, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común o cualesquiera de sus Afiliadas pueden garantizar que las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA aplicables al Fideicomiso o a los Tenedores no sufrirán modificaciones en el futuro ni que dichas modificaciones no afectarán adversamente a los Tenedores.

Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas aplicables o la revaluación de nuestras propiedades, lo cual afectaría en forma adversa nuestros flujos de efectivo.

Estaremos obligados a pagar impuestos prediales a nivel local en relación con nuestras propiedades. Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas o el avalúo o revaluación de nuestras propiedades. En el supuesto de que nuestros impuestos prediales aumenten, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada en forma adversa y significativa.

Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.

Es posible que tengamos que pagar impuestos en relación con la adquisición de nuestros Activos Inmobiliarios, así como en relación con los inmuebles que adquiramos en el futuro. Dependiendo de la ubicación de cada propiedad, la tasa de estos impuestos podría ascender hasta el 4.565% de la cantidad que resulte más alta entre el precio de compra, el valor de avalúo o el valor catastral de la propiedad respectiva. Tratándose del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la Ley Aplicable en el municipio o la entidad federativa donde se ubique el inmueble adquirido, las autoridades fiscales podrían determinar que una adquisición o conjunto de adquisiciones constituye una "enajenación" y que, por tanto, estamos sujetos al pago del dicho impuesto o su equivalente.

Las consecuencias fiscales experimentadas por las Entidades Aportantes como resultado de la venta de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, podrían ocasionar que los intereses de éstos sean distintos a los de los Tenedores.

Aunque nosotros podremos pagar los impuestos sobre la adquisición respecto de los inmuebles que integren el Portafolio Inicial una vez que lo hayamos adquirido, los accionistas de las Entidades Aportantes, incluyendo Grupo Bafar, experimentarán consecuencias fiscales al momento de vendernos las propiedades. Los impuestos aplicables a la aportación de dichas propiedades se pueden diferir inicialmente, pero en última instancia serán pagados por las Entidades Aportantes de las mismas propiedades en el supuesto de que nosotros las vendamos o de que dichos inversionistas enajenen los CBFIs recibidos por los mismos inversionistas como contraprestación por la aportación de las propiedades. Por tanto, dichos inversionistas podrían tener objetivos distintos en cuanto al precio, la fecha y cualquier otro término significativo de cualquier venta de las propiedades y podrían ejercer una influencia considerable sobre nuestras operaciones y podrían tratar de retrasar, diferir o impedir cualquier operación que beneficie al resto de los Tenedores.

Nuestra solicitud de devolución del IVA podría ser rechazada.

La aportación de los Activos Inmobiliarios al Patrimonio del Fideicomiso, causará obligaciones de pago del IVA. Esta obligación se trasladará a las Entidades Aportantes quienes efectuarán el entero correspondiente ante las autoridades fiscales. De conformidad con la ley de la materia, el Fiduciario podrá solicitar a dichas autoridades la devolución del IVA causado en la fecha de aportación de los Activos Inmobiliarios; sin embargo, las autoridades fiscales podrían demorarse en efectuar o rechazar dicha devolución, lo cual afectaría nuestro flujo de efectivo disponible.

Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso.

Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso. Las autoridades gubernamentales de México podrían imponer, o suspender, diversos impuestos. El Administrador y Asesor no puede asegurar que las autoridades gubernamentales mexicanas no impondrán nuevos impuestos o que no incrementarán los impuestos aplicables al Fideicomiso o a los Tenedores en el futuro. La imposición de nuevos impuestos o el incremento de impuestos relacionados con la industria de bienes raíces, podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, condición financiera y resultados de la operación del Fideicomiso.

Reformas fiscales y legales inesperadas

La legislación fiscal en México se modifica y/o adiciona constantemente, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño del Fideicomiso, las Distribuciones o los ingresos de las operaciones del Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores o al Fideicomiso, o generándoles consecuencias adversas significativas.

1.4 Otros valores emitidos por el fideicomiso

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.

1.5 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

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, o a través de la CNBV, en su página de Internet: www.gob.mx/cnbv.

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador y Asesor será Luis Carlos Piñón Reza, con domicilio ubicado en Km 7.5 Carretera a Cuauhtémoc S/N Col. Las Ánimas Chihuahua, Chihuahua CP 31450, número telefónico (614) 4390100 y correo electrónico lpinon@bafar.com.mx.

Además, el Intermediario Colocador otorgará copias del presente Prospecto y/o sus Anexos a solicitud de los inversionistas dirigida a Alejandra González Canto alejandra.gonzalezc@bbva.com, en el teléfono +52 / 55 5201 2072.

II. La Oferta

2.1 Características de los valores

2.1.1 Tipo de Oferta.

Oferta pública primaria en México.

2.1.2 Monto total de la Oferta.

$1,219,999,950.00 (mil doscientos diecinueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.)

2.1.3 Número de CBFIs materia de la Oferta.

62,564,100 CBFIs

2.1.4 Precio de Colocación, así como una descripción de la forma como se determinó el mismo.

El Precio de Colocación es de $19.50 pesos por CBFI, mismo que se determinó con base en (i) la situación financiera y operativa del Portafolio Inicial, (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso, (iii) los múltiplos de empresas públicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Oferta.

2.1.5 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.

1 de agosto de 2017

2.1.6 Fecha de la Oferta

2 de agosto de 2017

2.1.7 Fecha de Cierre del Libro

2 de agosto de 2017

2.1.8 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos

2 de agosto de 2017

2.1.9 Fecha de Registro en la BMV

3 de agosto de 2017

2.1.10 Fecha de Emisión

3 de agosto de 2017

2.1.11 Fecha de liquidación

8 de agosto de 2017.

2.1.12 Forma de liquidación

La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago a través del Indeval.

2.1.13 Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes.

Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

2.1.14 Transcripción de otros términos relevantes del Título.

Consideramos que los términos relevantes del Título han quedado descritos en el presente Prospecto; sin embargo, para mayor información en este sentido, véase el Título que se adjunta al presente como Anexo "E".

2.1.15 Fuente de las Distribuciones.

Las Distribuciones y pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Conforme a lo establecido en la LISR, el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal.

2.1.16 Régimen fiscal aplicable.

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.

Los Tenedores del Fideicomiso 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, véase la sección 3.2.4 "*Ley Aplicable y régimen fiscal*" del presente Prospecto.

Este resumen se basa en la evaluación de Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., en materia fiscal. Para más detalles en relación con este asunto, véase la sección 3.2.4 "*Ley Aplicable y régimen fiscal*" del presente Prospecto

2.1.17 Seguros

En la mayoría de los casos, nuestros arrendatarios son los obligados a la contratación de los seguros para cubrir nuestras propiedades. En cada caso, se estará a lo previsto en los contratos de arrendamiento respectivos. A continuación se muestran ejemplos del contenido común a nuestros contratos de arrendamiento en relación con seguros.

A. Para inmuebles de los sectores industriales y de educación:

i).- Seguro que cubra cualquier pérdida o daño ocasionado por fuego, rayos, explosión, huracán, granizo, aviones, vehículos, humo, terremoto, erupción volcánica, huelgas, revueltas, vandalismo, inundación, vientos y cualesquier otros riesgo presente o futuro, cubiertos por la cláusula conocida como "Todo Riesgo" en México, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa coberturas por remoción de escombros, exteriores, errores u omisiones, pérdidas consecuenciales y en cantidades suficientes para prevenir que el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO se conviertan en co-aseguradores en los términos de las pólizas aplicables, en cualquier caso y en todo momento, en una cantidad igual al costo de reposición nuevo del Edificio, que a esta fecha es de U.S.$[*] Dólares ([*] de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), valor que se actualizará periódicamente y será notificado al ARRENDATARIO.

ii).- Seguro contra pérdida o daños ocasionados por funcionamiento defectuoso de caldera (o compresor) o por explosión interna de caldera (compresor) que cubra cualquier caldera de alta presión (compresor) instalados en la Propiedad Arrendada, en las cantidades que periódica y razonablemente requiera el ARRENDADOR; y

iii).- Seguro por interrupción de renta, que cubra riesgos de pérdida de la renta por un periodo de doce meses como resultado de los siniestros previstos en esta Cláusula, por una cantidad equivalente al monto de la Renta Mensual, impuestos y primas de seguros requeridas en el presente.

2.- A partir de la Fecha de Terminación Substancial y durante la Vigencia Inicial del Arrendamiento, el ARRENDATARIO deberá obtener y mantener vigente a su costa, una póliza de seguro que cubra al ARRENDATARIO contra cualquier reclamación por responsabilidad civil, demandas, litigios o acciones, o en contra de accidentes o muerte de personas, o contra daños a los bienes de terceros relacionadas con el uso de la Propiedad Arrendada por parte del ARRENDATARIO, sus agentes, empleados, partes contratantes, subarrendatarios o invitados o terceras partes, cuyo acceso a la Propiedad Arrendada haya sido autorizado por el ARRENDATARIO de cualquier forma, atribuible a los actos directos del ARRENDATARIO, sus agentes, empleados, partes contratantes, subarrendatarios o invitados o terceras partes, cuyo acceso a la Propiedad Arrendada haya sido autorizado por el ARRENDATARIO en alguna forma, y que no sean atribuibles a acciones llevadas a cabo por el ARRENDADOR o por terceras partes bajo el control del ARRENDADOR con anterioridad o posterioridad a la celebración de este Contrato de Arrendamiento. La póliza de seguro correspondiente deberá cubrir un valor asegurable de por lo menos U.S. $1,000,000.00 Dólares (Un Millón de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) e incluir un endoso de restablecimiento automático de la cobertura.

3.- Los seguros requeridos en esta Cláusula serán expedidos por compañías debidamente autorizadas para llevar a cabo negocios en México.

4.- Todas las pólizas de seguros requeridas en el presente nombrarán al ARRENDADOR y al ARRENDATARIO como asegurados, en la medida de sus intereses en la Propiedad Arrendada.

5.- Cada póliza de seguro, o certificado del mismo expedido conforme a esta Cláusula, deberá contener un convenio del asegurador de que dicha póliza no será cancelada sin dar aviso por escrito al ARRENDADOR, y al ARRENDATARIO con por lo menos treinta días (30) previos a la cancelación, y declarando que cualquier pérdida pagadera al ARRENDADOR en la medida de sus intereses en la Propiedad Arrendada, bajo cualesquiera de dichas pólizas, será pagadera, no obstante cualquier acto o negligencia del ARRENDATARIO.

6.- Todas las cantidades pagadas por la compañía de seguros a cuenta de tal daño o destrucción, menos el costo real, honorarios y gastos, si los hubiera, en que se incurran con motivo del procedimiento de cobro del seguro, serán pagados al ARRENDADOR o al ARRENDATARIO, conforme a sus intereses respectivos bajo este Contrato de Arrendamiento, con objeto de que restauren, repongan, reparen o reconstruyan la Propiedad Arrendada, hasta donde sea posible a su valor, condición y características existentes inmediatamente previas a dicho daño o destrucción.

7.- Para restaurar, y/o reparar los daños a la Propiedad Arrendada dañada, o reponerla en su caso, las partes recurrirán en primera instancia a los fondos provenientes del pago efectuado por la compañía aseguradora que cubra dicha reparación o restauración, pero si las cantidades efectivamente pagadas por la compañía de seguros no alcanzaran a cubrir el costo total de reparación o restauración de la Propiedad Arrendada, ya sea el ARRENDADOR o el ARRENDATARIO, según se determine legalmente quien sea la responsable del siniestro, será responsable por el pago de la diferencia, de acuerdo con sus respectivos intereses en la Propiedad Arrendada.

8.- El ARRENDATARIO deberá asegurar su equipo, artículos, contenidos, materias primas y mejoras que haya efectuado a la Propiedad Arrendada.

9.- Las partes en el presente deberán buscar que sus respectivas compañías aseguradoras cubran cualquier otro daño o pérdida que se ocasione con motivo del siniestro, distinto o diferente a aquellos que se indican en esta Cláusula y renuncian a cualquier derecho de subrogación que dichos aseguradores pudieran tener en contra del ARRENDADOR o el ARRENDATARIO, según sea el caso.

El ARRENDATARIO, estará obligado a pagar por cualquier deducible que resulte de las pólizas de seguro descritas en el presente Contrato de Arrendamiento, cuando el siniestro no sea por causas imputables al ARRENDADOR.

B. Para inmuebles de los sectores retail, incluyendo locales comerciales Carnemart y para todos los contratos de arrendamiento con partes relacionadas:

13.1 Seguros del Arrendatario. El Arrendatario se obliga, a su costa, a contratar y mantener válidas y en vigor las siguientes pólizas de seguro durante el Término del Arrendamiento y/o hasta que el Arrendatario desocupe y regrese la posesión de la Propiedad Arrendada a la Arrendadora (el "Seguro del Arrendatario"):

Seguro de Responsabilidad Civil o su equivalente local (i.e. cobertura amplia, cobertura de responsabilidad civil general), que cubra reclamaciones por daños físicos y a la propiedad que ocurran en, alrededor o desde la Propiedad Arrendada, en un monto que no será menor a $2'000,000.00 M.N. (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por evento. La cobertura deberá incluir responsabilidad contractual. El Seguro del Arrendatario deberá incluir a las Partes de la Arrendadora como asegurados adicionales por su responsabilidad substituta pero no independiente y una cláusula de "No Subrogación" en contra de la Arrendadora. Las pólizas del Seguro del Arrendatario y sus términos deberán ser previamente autorizados por la Arrendadora.

13.2 Seguros de la Propiedad Arrendada. La Arrendadora, a costo y cargo del Arrendatario por medio de los Gastos Reembolsables, se obliga a contratar y mantener válidas y en vigor las siguientes pólizas de seguro durante el Término del Arrendamiento y/o hasta que el Arrendatario desocupe y regrese la posesión de la Propiedad Arrendada a la Arrendadora (el "Seguro de la Propiedad Arrendada"):

Seguro sobre bienes contra "Todo Riesgo", que incluya, de manera enunciativa pero no limitativa, cobertura contra cualquier pérdida o daño por incendio, explosión eléctrica, huracanes y granizo, inundación, aviones, vehículos y humo, temblores y/o erupción volcánica, huelgas, motines y vandalismo, filtraciones accidentales de contaminantes a los suelos, filtraciones accidentales en tuberías de agua y de vapor, caída de árboles, caída de antenas parabólicas o anuncios espectaculares, robo con violencia y/o asalto, robo de dinero y valores, y cualquier otro riesgo que se incluya actualmente o en el futuro en la llamada "Cobertura Amplia" conocida como "Todo Riesgo" (incluyendo reposición de vidrios y cristales) en los términos y condiciones necesarios para proteger de cualquier riesgo dentro de la Propiedad Arrendada. En todo caso, la suma asegurada no podrá ser menor al cien por ciento (100%) del "valor total asegurable" en la fecha de la contratación (valor de reemplazo) que para efectos de esta Cláusula se considerará el costo de reemplazo de la Propiedad Arrendada, menos el costo de las excavaciones, cimientos y soportes, y sin deducciones por depreciación física de la Propiedad Arrendada. Dicho "valor total asegurable" deberá ser actualizado periódicamente, por lo menos cada segundo año mediante avalúo. Los costos por el Seguro de la Propiedad Arrendada y el avalúo antes mencionado serán parte de los Gastos Reembolsables.

13.3 Certificados. El Arrendatario deberá entregar a la Arrendadora copia de todos los certificados del Seguro del Arrendatario correspondientes (pólizas y/o endosos) dentro de los quince (15) días siguientes a la Fecha de Inicio y dentro de los quince (15) días siguientes a que el Seguro del Arrendatario se renueve o reemplace. Las pólizas del Seguro del Arrendatario deberán establecer que las partes deberán ser notificadas por escrito con treinta (30) días de anticipación sobre (i) la cancelación o falta de renovación de cualesquier pólizas del Seguro del Arrendatario que deban conservarse en vigor conforme a este Contrato, y sobre (ii) cualquier cambio adverso de importancia en dichas pólizas del Seguro del Arrendatario que ocasione que las pólizas no cumplan con los requerimientos de este Contrato.

13.4 Pagos del Seguro. En caso de siniestro en la Propiedad Arrendada que resulte en daño o destrucción, los fondos del seguro, menos los costos reales, honorarios y gastos, en su caso, incurridos en relación con la valuación de la pérdida, quedarán a disposición de la Arrendadora, cualquier acreedor de la Arrendadora, cualquier acreedor o al Arrendatario, según sus intereses respectivos aparezcan, para efectos de restaurar, reemplazar, reconstruir o modificar la Propiedad Arrendada, lo más cercano posible a su valor, condición y características que tenía inmediatamente antes del daño o destrucción.

13.5 Falta de Seguro. Sin limitar los derechos de la Arrendadora establecidos en este Contrato, en caso de que el Arrendatario no obtenga y mantenga las coberturas del Seguro del Arrendatario, la Arrendadora podrá contratar la cobertura del Seguro del Arrendatario para proteger a la Arrendadora y al Arrendatario. En este caso, el Arrendatario estará obligado a rembolsar inmediatamente a la Arrendadora el costo de las primas del Seguro del Arrendatario correspondiente, e intereses acumulados a la Tasa de Interés, a partir de la fecha en que se incurrió en el gasto y hasta la fecha del reembolso a la Arrendadora del costo e intereses acumulados.

2.2 Destino de los recursos

Estimamos que los recursos netos que recibiremos con motivo de la Oferta ascenderán a aproximadamente $1,001,941,029.36 , después de deducir los gastos relacionados de la Oferta, incluyendo las comisiones del Intermediario Colocador, gastos de asesores y los demás gastos e impuestos relacionados con la Oferta.

Tenemos planeado utilizar los recursos netos derivados de la Oferta para (i) pagar el IVA derivado de la adquisición y aportación del Portafolio Inicial al Fideicomiso; (ii) financiar adquisiciones y cubrir otros usos corporativos (tales como pagos a asesores, procesos de auditoría legal y pagos a intermediarios); y (iii) financiar algunos de los gastos relacionados con la Oferta.

La siguiente tabla presenta en cifras las fuentes y usos de recursos estimados en relación con la Oferta:

Fuente de los Recursos	
Recursos brutos de la oferta base	1,219,999,950.00
Recursos brutos de la sobreasignación	0
Total	1,219,999,950.00

Destino de los recursos	
Financiamiento de adquisiciones y cubrir otros usos corporativos	1,001,941,029.36
Gastos de la Oferta	218,058,920.64
Total	1,219,999,950.00

Para obtener información acerca del monto de la porción en efectivo de la contraprestación por la adquisición del Portafolio Inicial, véase la sección 8.2 *"Operaciones de Formación"* del presente Prospecto.

Para obtener información acerca del monto de los gastos de la Emisión Inicial, véase la sección 2.4 *"Gastos relacionados con la Oferta"* del presente Prospecto.

2.3 Plan de distribución

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, el Emisor celebró con el Intermediario Colocador un contrato para la colocación, mediante la Oferta, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos de 62,564,100 CBFIs.

El Intermediario Colocador podrá celebrar contratos de sindicación con intermediarios que participarían en la colocación de los CBFIs en la Oferta (los "Subcolocadores").

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs que serán distribuidas por el Intermediario Colocador en México y los Subcolocadores.

	Número de CBFIs	%
Intermediario Colocador		
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	58,974,357	94.26%
Subcolocadores		
GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	3,589,743	5.74%
Total	62,564,100	100.00%

El plan de distribución del Intermediario Colocador contempla distribuir los CBFIs objeto de la Oferta entre inversionistas personas físicas o morales, de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando la Ley Aplicable y su régimen de inversión lo permita o prevea expresamente, según sea el caso, y que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, el Intermediario Colocador tiene la intención de distribuir los CBFIs entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de fianzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en los CBFIs.

La Oferta se promueve a través de reuniones denominadas "encuentros bursátiles" que se realizarán en algunas de las principales ciudades de México. Los "encuentros bursátiles" se celebran con inversionistas institucionales e inversionistas individuales, personas físicas y morales, así como con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta.

La Oferta también se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual.

El Intermediario Colocador y algunas de sus Afiliadas en México y en el extranjero mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con el Fideicomitente y sus Afiliadas, y periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado al Fideicomitente y sus Afiliadas (incluyendo las que el Intermediario Colocador recibirá por los servicios como tal respecto de la Oferta). El Intermediario Colocador considera que no tiene conflicto de interés alguno con el Fideicomitente o el Emisor en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta.

Salvo por lo previsto en el siguiente párrafo, el Fiduciario y el Intermediario Colocador no tienen conocimiento de que existan personas mexicanas que en lo individual o de manera grupal pretendan presentar órdenes de compra de CBFIs en la Oferta por montos superiores al 5% de esta y que sean Personas Relacionadas o los principales accionistas, ejecutivos o miembros del consejo de administración del Fideicomitente. En todo caso, ni el Fiduciario ni el Intermediario Colocador otorgarán a las personas mencionadas en el enunciado anterior preferencia alguna en la Oferta, sino que los considerarán como cualquier otro participante de la misma. Cualquier persona que desee invertir en los CBFIs participará en la Oferta en igualdad de condiciones.

El Fiduciario y el Intermediario Colocador no pueden asegurar que dichas personas participarán en la Oferta, y de participar, si recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de los CBFIs en la Oferta. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y el Fiduciario o el Intermediario Colocador tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta 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 por la CUE.

Como resultado de la Oferta Grupo Bafar a través de las Entidades Aportantes mantendrá aproximadamente el 69% de los CBFIs en circulación después de la oferta inicial. Asimismo, 7'692,307 CBFIs, que representa el 12.3% del monto total de los CBFIs colocados en la Oferta, fueron adquiridos por una Parte Relacionada de Grupo Bafar.

El Emisor pagará al Intermediario Colocador una comisión por colocación en los términos establecidos en el contrato de colocación suscrito respecto de la Oferta.

Durante el período de promoción, el Intermediario Colocador promoverán la Oferta entre los inversionistas antes citados. El Intermediario Colocador recibirá posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes hasta las 15:00, tiempo de la Ciudad de México, de la fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs. La fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs será el Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV. El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de colocación con fines informativos que el Intermediario Colocador ingrese al sistema de Emisnet de la BMV el Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV.

Se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes. El Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV y una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, el Intermediario Colocador celebrará con el Emisor el contrato de colocación de los CBFIs materia de la Oferta.

El Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV, el Intermediario Colocador, mediante acuerdo con el Emisor, asignará los CBFIs objeto de la Oferta, al Precio de Colocación a sus clientes, a través de un proceso de formación de libro, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) diferentes niveles de precios de los CBFIs objeto de la Oferta ofertados por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, y (iii) otras características de la demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, incluyendo las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs y precios máximos respecto de los CBFIs, que los clientes propios presenten al Intermediario Colocador. El Intermediario Colocador tiene la intención de dar preferencia en la asignación de CBFIs a aquellos clientes que hayan ofrecido los precios más altos por CBFI. No obstante lo anterior, el Intermediario Colocador podrá, conforme a lo permitido por las disposiciones aplicables, utilizar criterios de asignación como parte de su estrategia de formación de libro para la Oferta, que podrán resultar en asignaciones distintas a diferentes inversionistas, para lograr una formación adecuada del libro y la distribución más conveniente de los CBFIs materia de la Oferta, con vistas a lograr una adecuada formación de precios; estas asignaciones no requerirán ser a prorrata ni considerando una secuencia cronológica determinada. Asimismo, el Emisor podrá instruir al Intermediario Colocador Líder la asignación de CBFIs a funcionarios, empleados, consejeros, accionistas, y familiares de los anteriores, lo que de tener lugar será divulgado al público inversionista. Sin perjuicio de lo anterior, todos los CBFIs se colocarán al mismo precio y en las mismas condiciones, sin distinción alguna entre todos los participantes.

El Intermediario Colocador podrá, conforme a lo permitido por las disposiciones aplicables, utilizar criterios de asignación como parte de su estrategia de formación de libro para la Oferta, que podrán resultar en asignaciones distintas a distintos grupos de inversionistas, para lograr una formación adecuada del libro y la distribución más conveniente de los CBFIs materia de la Oferta, con vistas a lograr una adecuada formación de

precios; estas asignaciones no requerirán ser a prorrata ni considerando una secuencia cronológica determinada. Asimismo, la Emisora podrá instruir al Intermediario Colocador respecto a la forma de asignación de CBFIs a funcionarios, empleados, consejeros, familiares y otros inversionistas, lo que de tener lugar será divulgado al público inversionista. Todos los CBFIs se colocarán al mismo precio, y en las mismas condiciones, sin distinción alguna, entre todos los participantes. El Intermediario Colocador tomará las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realicen conforme a la normatividad aplicable y a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, mismas que establecen los lineamientos para determinar los objetivos de inversión, perfiles y productos en los que podrá invertir su clientela.

El Contrato de Colocación establece que si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma de dicho contrato hasta la Fecha de Liquidación de la Oferta, tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, entre otros, las obligaciones asumidas por las partes (sujeto a ciertas excepciones) se resolverán y dichas partes quedarán liberadas de su cumplimiento, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

(i) Que (1) el Emisor, el Patrimonio del Fideicomiso o los Fideicomisos de Inversión, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados incluidos en el presente Prospecto, hubieren sufrido una pérdida o un daño significativo respecto de su negocio o patrimonio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial, administrativa o gubernamental, excepto si éste se hubiere revelado en el presente Prospecto, o (2) a partir de la fecha del presente Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio o circunstancia que afecte el Patrimonio del Fideicomiso o el patrimonio de cualquiera de los Fideicomisos de Inversión o el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera o resultados de operación del Emisor, del Administrador y Asesor o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, excepto si éstos se hubieren revelado en el presente Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en las secciones (1) o (2) anteriores, a juicio razonable del Intermediario Colocador, sea adverso y significativo y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta, en los términos y condiciones contemplados en el presente Prospecto o en el Contrato de Colocación.

(ii) Que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (1) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV, (2) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por el Emisor en la BMV, (3) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la Ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en México, (4) el inicio o incremento de hostilidades en las que participe México o una declaración de guerra o de emergencia nacional por México, o (5) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en México, si los eventos a los que hacen referencia los supuestos (4) o (5) anteriores, en opinión del Intermediario Colocador, no permitieren o no hicieren recomendable proceder con la Oferta de conformidad con los términos y condiciones descritos en el presente Prospecto.

(iii) Si la inscripción de los Certificados en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de los Certificados fuere cancelado por la BMV.

(iv) Si el Intermediario Colocador no pudiera colocar los Certificados como consecuencia de lo dispuesto por la Ley Aplicable o por orden de una autoridad competente.

(v) Si el Emisor no pusiere los títulos que evidencien los Certificados materia de la Oferta a disposición del Intermediario Colocador en la fecha y forma convenidas.

(vi) En caso de concurso mercantil, quiebra o cualquier otro evento similar que afecte al Emisor, al Administrador y Asesor o a los Fideicomisos de Inversión o sus bienes, derechos o activos.

(vii) Si se da por terminado cualquiera de los Convenios de Aportación y/o Convenios de Cesión o no se consuma la adquisición de cualquiera de los portafolios de conformidad con dichos convenios.

En la Fecha de la Oferta, el Intermediario Colocador colocará la totalidad de los CBFIs, mismos que serán liquidadas al Fiduciario en la Fecha de Liquidación.

Existe la posibilidad de que se presenten intereses adicionales a los de los Tenedores como resultado de la emisión y colocación de los CBFIs como resultado de la participación de BBVA Bancomer dado que este o sus Afiliadas (i) ha celebrado contratos de crédito con Tebain para la construcción de ciertos inmuebles, quien a su vez cederá sus derechos y obligaciones bajo los mismos a los Fideicomisos de Inversión como parte de la adquisición del Portafolio Inicial; y (ii) participa como Agente Estructurador e Intermediario Colocador en relación con la Oferta de los CBFIs.

2.4 Gastos relacionados con la Oferta

Asumiendo el precio de colocación de $19.50 por CBFI, el total de los gastos estimados relacionados con la Oferta de los CBFIs es de aproximadamente $218,058,920.64 Los gastos estimados relacionados con la Oferta que se detallan a continuación serán cubiertos con los recursos derivados de la Emisión:

Gastos Relacionados con la Oferta (MXN)	**Monto**	**IVA**	**TOTAL**
Derechos de Estudio y Trámite ante la CNBV:	20,902.00	-	20,902.00
Derechos de Estudio y Trámite ante la BMV:	350,328.33	56,052.53	406,380.86
Derechos de Inscripción en el RNV:	2,040,244.00	-	2,040,244.00
Cuota de depósito del Título en Indeval:	75.00	12.00	87.00
Listado en BMV:	421,620.15	67,459.22	489,079.37
Asesores Legales de la Transacción:	10,932,000.00	1,749,120.00	12,681,120.00
Asesor legal externo	*2,557,000.00*	*409,120.00*	*2,966,120.00*
Asesor fiscal externo	*7,125,000.00*	*1,140,000.00*	*8,265,000.00*
Asesor legal del Intermediario Colocador	*1,250,000.00*	*200,000.00*	*1,450,000.00*
Honorarios del Representante Común:	150,000.00	24,000.00	174,000.00
Honorarios del Fiduciario:	680,000.00	108,800.00	788,800.00
Comisiones del Intermediario Colocador	54,999,998.04	8,799,999.69	63,799,997.73
Comisión de estructuración	*12,199,999.50*	*1,951,999.92*	*14,151,999.42*
Comisión de colocación	*42,799,998.54*	*6,847,999.77*	*49,647,998.31*
Gastos de Promoción e Impresión:	500,000.00	80,000.00	580,000.00
Auditoría:	3,183,403.00	509,344.48	3,692,747.48
Otros Gastos:	130,431,703.00	2,953,859.20	133,385,562.20
Gastos Notariales	*14,136,708.00*	*2,261,873.28*	*16,398,581.28*
Impuesto sobre adquisición de inmuebles	*111,970,083.00*	*-*	*111,970,083.00*
Valuador independiente	*4,324,912.00*	*691,985.92*	*5,016,897.92*
Total	**203,710,273.52**	**14,348,647.12**	**218,058,920.64**

2.5 Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64, 64 bis 1 y 69 de la LMV), en la CUE, LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV, CUE y en la LGTOC, el Representante Común actuará conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

(i) suscribir el Título correspondiente a la Emisión Inicial y cualquier Título que ampare CBFIs Adicionales;

(ii) revisar la constitución del Fideicomiso;

(iii) revisar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) revisar el cumplimiento del destino de los Recursos de la Emisión que surjan de la Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales;

(v) revisar en base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento del Fiduciario y del Administrador y Asesor con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador y Asesor conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

(vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o el Título y/o el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores respecto de la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos;

(vii) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, en la medida que le corresponda;

(viii) en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;

(ix) ejercer todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;

(x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores respecto del pago a estos últimos de cualquier cantidad en relación con los CBFIs y respecto de cualesquiera otros asuntos requeridos;

(xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

(xii) proporcionar copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador y Asesor a cualquier Tenedor cuando sea requerido, en el entendido que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; y

(xiii) en general, llevar a cabo todos los actos, cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Para obtener mayor información en relación con el Representante Común, véase la sección 3.4.1 *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente Prospecto.

2.6 Nombres de personas con participación relevante en la oferta

	**Fideicomitente** Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V
	**Fiduciario** Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
	Administrador y Asesor Administradora FIBRA Norte, S.C.
	**Intermediario Colocador** Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer
	**Agente Estructurador** BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer
	**Sindicato Colocador** GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa
	**Asesor Legal Externo** Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.
	**Asesor Legal Fiscal** Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.
	**Asesor Legal del Intermediario Colocador** Nader, Hayaux & Goebel, S.C.
	**Representante Común** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Luis Carlos Piñón Reza es la persona encargada de relaciones con inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas ubicadas en el Km 7.5 de la Carretera a Cuauhtémoc S/N Col. Las Ánimas Chihuahua, Chihuahua CP 31450, número telefónico (614) 4390100, o a través del correo electrónico: lpinon@bafar.com.mx

III. 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 10 de julio de 2017. Para mayor información sobre el Fideicomiso, véase la sección 3.4.1 *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente Prospecto.

3.2 Descripción del negocio

3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir

El Fideicomiso es un vehículo creado recientemente que realizará y administrará inversiones en Activos Inmobiliarios, inicialmente a través de los Fideicomisos de Inversión. El Fideicomiso pretende acudir al mercado de capitales para captar recursos con la frecuencia requerida, una vez identificadas las oportunidades de adquisición de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Los sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir serán inicialmente el sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo. No obstante, en el futuro podrá enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme el Administrador y Asesor considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores comercial, hotelero, residencial, entre otros. A medida que crezca el negocio, la estrategia de inversión permitirá diversificar en términos de ubicación, tamaño y mercado de las propiedades; y no se está sujeto a límite alguno en cuanto al número o el porcentaje que deberá estar invertido en una misma propiedad o en una misma zona geográfica.

El Fideicomiso fue recientemente creado bajo la legislación de México y ha sido concebido para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de inmuebles en México. El Fideicomiso tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones estables y la apreciación de sus Activos Inmobiliarios. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de bienes inmuebles que se destinarán al arrendamiento. El Fideicomiso tiene planeado expandir en los próximos años su cartera y convertirse en un participante relevante en el mercado inmobiliario, lo anterior a través de adquisiciones de activos adicionales.

El objetivo del Fideicomiso es crear y gestionar una cartera diversificada de Activos Inmobiliarios destinados al arrendamiento. Asimismo, los contratos de arrendamiento preferentemente serán sobre una base fija de renta, pero en el caso de existir rentas variables estas estarán siempre ligadas a las ventas, para cumplir en todo momento con lo dispuesto en la LISR, así mismo deberán ser bienes inmuebles de calidad y generadores de altos ingresos, ubicados en regiones urbanas y suburbanas en crecimiento en México.

3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Toda vez que el Fideicomiso es un vehículo de reciente creación, no cuenta con patentes, licencias, marcas u otros contratos similares.

3.2.3 Principales clientes

Los arrendatarios del Portafolio Inicial son empresas que arriendan los inmuebles destinados al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo. Dichos clientes son líderes en sus diversas ramas de especialización, dentro las cuales se encuentran la industria de productos de consumo, *retail*, universidades privadas e industria manufacturera, electrónica, automotriz, logística, entre otras.

Al 30 de junio de 2017, los siguientes arrendatarios representaban 10% o más del Portafolio Inicial: Grupo Bafar (51%), Laureate Education México (19%) y Visteon (13%). Ni Laureate Education México ni Visteon son Personas Relacionadas de Grupo Bafar.

Para mayor información sobre el Portafolio Inicial, véase la sección 3.3.1 *"Inmuebles propiedad del Fideicomiso"* del presente Prospecto.

3.2.4 Ley Aplicable y régimen fiscal

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 Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, 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.

Ciertas consideraciones fiscales federales

Esta sección es un resumen de las principales consideraciones fiscales en materia de FIBRAs que son aplicables al Fideicomiso y a los Tenedores con base en la naturaleza esperada de sus actividades. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs ni describir todas las consecuencias fiscales que podrían derivarse de las inversiones en el Fideicomiso. Los posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal que les resulte aplicable y sobre las consecuencias fiscales que pudieran tener por la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs, bajo las disposiciones fiscales de cualquier jurisdicción aplicable. Además, este resumen se basa exclusivamente en las disposiciones fiscales mexicanas vigentes y en las interpretaciones administrativas y judiciales de dichas disposiciones, por lo que el tratamiento fiscal que describe puede cambiar durante la vigencia de los CBFIs, ya sea por cambios en la legislación o en la interpretación o la aplicación de ésta. Por lo anterior, no es posible asegurar que las disposiciones fiscales futuras, las resoluciones de las autoridades administrativas o las decisiones jurisdiccionales no cambiarán el análisis que aquí se resume.

México ha celebrado y está en negociación de diversos tratados para evitar la doble tributación con múltiples jurisdicciones, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs. Los potenciales inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales respecto de la posible aplicación de dichos tratados y sus efectos fiscales.

Régimen fiscal aplicable al Fideicomiso

El Fideicomiso reúne (o reunirá), en su caso, los requisitos previstos en el artículo 187 de la LISR. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

(i) Estar constituido de conformidad con las leyes de México y que el Fiduciario sea una institución de crédito, residente en México, autorizada para actuar como tal;

(ii) tener como fin primordial (a) la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, (b) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados (i.e., las Inversiones Permitidas según se definen en el Contrato de Fideicomiso);

(iii) invertir cuando menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso en los bienes, derechos o financiamiento mencionados en el inciso anterior, y el remanente en valores a cargo del Gobierno Federal o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda;

(iv) destinar al arrendamiento los inmuebles adquiridos o construidos, y no enajenarlos antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de su adquisición o de la terminación de su construcción, respectivamente;

(v) emitir CBFIs por los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y colocarlos entre el gran público inversionista en México;

(vi) distribuir entre los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso;

(vii) que cuando el Fiduciario estipule en los convenios o contratos de arrendamiento que, para determinar el monto de las contraprestaciones, se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no excedan del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso; y

(viii) que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

Al reunir, en su caso, los requisitos anteriores, el Fideicomiso podrá aplicar el Régimen Fiscal de FIBRAs. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:

(i) El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Fiduciario deberá determinar el resultado fiscal del Fideicomiso y dividirlo entre el número de CBFIs que haya emitido el Fiduciario por el Fideicomiso, para lo cual deberá considerar:

(a) Como ingresos acumulables, aquéllos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el Patrimonio del Fideicomiso (por ejemplo, los ingresos por arrendamiento, la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles y los rendimientos de las Inversiones Permitidas); y,

(b) como deducciones autorizadas, aquéllas que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad del Fideicomiso, tales como (1) gastos de operación, (2) inversiones, (3) intereses devengados a cargo, (4) ajuste anual por inflación deducible, y (5) pérdida cambiaria.

(ii) El Fideicomiso no tendrá obligación de realizar pagos provisionales del ISR.

(iii) El resultado fiscal que el Fiduciario distribuya a los Tenedores estará (i) sujeto a una retención (por conducto del intermediario financiero relevante) del 30% respecto de los Tenedores gravados, y (ii) exento de retención respecto de los Tenedores que no estén sujetos al pago del impuesto.

(iv) La distribución del resultado fiscal no se deberá considerar un pago de dividendos para los efectos del ISR, sino una distribución del ingreso neto obtenido por el Fideicomiso, atribuible directamente a los Tenedores y, por tanto, el impuesto retenido por los intermediarios financieros no se deberá considerar como una retención sobre dividendos, sino como un ISR causado respecto a los ingresos atribuibles directamente a los Tenedores.

(v) En el supuesto que el resultado del Fideicomiso sea negativo (i.e., obtenga una pérdida fiscal), únicamente podrá aplicarse a la utilidad fiscal del Fideicomiso durante los próximos 10 años. Cuando el Fideicomiso obtenga una pérdida fiscal en un ejercicio determinado, el Fideicomiso no estará obligado a distribuir a los Tenedores el 95% del resultado fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior.

Régimen fiscal aplicable a los Tenedores

De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican como FIBRAs constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, los Tenedores deben reportar el monto de resultado fiscal correspondiente obtenido a través del Fideicomiso.

El tratamiento fiscal en materia de ISR aplicable a los Tenedores por la tenencia o la enajenación de los CBFIs depende, por una parte, de la residencia y el régimen fiscal del Tenedor de que se trate y, por la otra, del tipo de ingreso que dicho Tenedor obtenga. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:

Residencia	**Residentes en México**			**Residentes en el extranjero[1]**		
Régimen fiscal	**Personas físicas**	**Personas morales**	**SIEFOREs[2]**	**Personas físicas**	**Personas morales**	**Fondos de pensiones y jubilaciones**
Tipo de ingreso	**Tenencia de CBFIs | Distribución de resultado fiscal**					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso gravable	Ingreso gravable	Ingreso gravable
Retención[3]	30%	30%	Sin retención	30%	30%	Sin retención
Tipo de ingreso	**Tenencia de CBFIs | Resultado fiscal no distribuido**					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso gravable	Ingreso gravable	Ingreso gravable
Pago	30% por cuenta de Tenedores[4]	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores
Tipo de ingreso	**Tenencia de CBFIs | Reembolso de capital**					
Tratamiento fiscal	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso
Retención	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna

[1] No se considera que tienen establecimiento permanente en México por la tenencia de CBFIs.
[2] Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro. También incluye a los fondos de pensiones o jubilaciones del personal y a los planes personales de retiro.
[3] Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CBFIs, serán responsables de efectuar la retención correspondiente. Los Tenedores podrán acreditar el impuesto que se les retenga, contra el ISR que causen en el ejercicio en que se les distribuya el resultado u obtengan las ganancias.
[4] El impuesto será acreditable para los Tenedores a los cuales se les distribuya dicha ganancia, siempre que ésta sea acumulable para ellos, sin que se les deba retener el impuesto por la distribución de esa ganancia.

Tipo de ingreso	**Tenencia de CBFIs | Ganancia por enajenación de inmuebles**					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso gravable	Ingreso gravable	Ingreso gravable
Pago[3]	30% por cuenta de Tenedores[5]	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores	30% por cuenta de Tenedores
Tipo de ingreso	**Enajenación de CBFIs | Ganancia por enajenación de CBFIs**					
Tratamiento fiscal	Ingreso exento	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento
Retención[3]	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna

Impuesto al Valor Agregado

(i) Respecto del Fideicomiso:

De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%. En términos generales, prevemos que las actividades de arrendamiento de inmuebles del Fideicomiso serán objeto del IVA. Cuando el Fideicomiso adquiera bienes inmuebles, pagará IVA sobre el valor de la propiedad correspondiente a la construcción. Prevemos que nuestro Fideicomiso tendrá derecho a la devolución de dicho IVA.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso, el Fiduciario deberá (1) calcular y enterar IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso; (2) expedir los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA; (3) llevar a cabo el acreditamiento del IVA en los términos y con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales, y (4) cumplir con las demás obligaciones previstas en las disposiciones fiscales, incluso la de llevar contabilidad por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales.

(ii) Respecto de los Tenedores:

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando se realice en bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV, entre otros mercados reconocidos.

3.2.5 Desempeño ambiental y ciertas consideraciones respecto del cambio climático

Hasta este momento, no se tiene conocimiento de afectaciones específicas, presentes o potenciales, derivadas del cambio climático en el negocio del Fideicomiso.

No se considera que las actividades propias del Fideicomiso representen riesgos ambientales considerables; sin embargo, éstas se encuentran sujetas a la LGEEPA, y la Ley General del Cambio Climático, que establecen el marco general aplicable a la preservación, remediación y protección del ambiente en México,

[5] Ídem.

además del control y regulación de emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero. Las disposiciones emitidas al amparo de la LGEEPA abarcan áreas tales como el planeamiento ecológico, la evaluación de los riesgos y el impacto ambiental, la contaminación aérea, las áreas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo.

Así mismo, la operación se encuentra sujeta a Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Dicha ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sean exigibles a través de los procesos judiciales federales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.

Nuestras operaciones también están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, entre otras, así como a diversas normas oficiales mexicanas que complementan la legislación en materia ambiental, siempre contando con una responsabilidad social para garantizar y no vulnerar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades federales responsables de la vigilancia, ejecución, formulación e implementación de las políticas ambientales en México, incluyendo el otorgamiento de autorizaciones de impacto ambiental para participar en ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de agua residual en zonas federales. Además, los gobiernos estatales pueden promulgar leyes y reglamentos ambientales respecto de las cuestiones que se encuentran bajo sus respectivas jurisdicciones, siempre y cuando no estén expresamente reservadas al Gobierno federal. Las disposiciones locales pueden ser implementadas y aplicadas a nivel municipal. Las autoridades estatales y federales están facultadas para entablar procedimientos civiles, administrativos y penales contra quienes violen la legislación ambiental aplicable, y pueden suspender los desarrollos que no cumplan con dichas disposiciones.

México es parte de varias convenciones y tratados internacionales en materia de protección ambiental. Estas convenciones internacionales, una vez ratificadas por el senado, tienen fuerza de ley. De conformidad con el ACAAN, un acuerdo lateral del TLCAN, cada uno de los países que son parte del TCLAN, incluyendo México, debe cerciorarse de la debida aplicación de sus leyes y reglamentos ambientales. En tanto que el ACAAN no faculta a ninguna de las autoridades ambientales de los países firmantes a aplicar la legislación ambiental de otro país, en el supuesto de que un miembro del TLCAN no haga valer sus leyes ambientales podrá verse sujeto a un procedimiento de resolución de conflictos al amparo del ACAAN y, en consecuencia, exponerse a sanciones pecuniarias y, en ciertos casos, a la suspensión de los beneficios del TLCAN.

Adicionalmente, en relación con la construcción de nuevos inmuebles, a la entrega física del edificio al arrendatario respectivo Bafar proporciona un estudio ambiental Fase I, y en su caso Fase II. La recepción del edificio al término del contrato (según se establezca en el mismo) obliga al inquilino a entregar un estudio de abandono de sitio. Grupo Bafar tiene el derecho de visitar al menos una vez por año los edificios en arrendamiento, y de considerar necesario solicitar un estudio ambiental Fase I.

3.2.6 Recursos humanos

El Administrador y Asesor tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel directivo. El Administrador y Asesor prevé contar inicialmente con alrededor de 4 empleados al momento de la Oferta.

Los empleados a nivel directivo atenderán a la coordinación de las actividades de operación, finanzas y administración de los Activos Inmobiliarios. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Administrador y Asesor obtenga del Fideicomiso.

Para obtener mayor información sobre las personas que participarán en el equipo administrativo del Administrador y Asesor, véase la sección 4.2.2 *"Recursos humanos y servicios de apoyo al inicio de las operaciones"* del presente Prospecto.

3.2.7 Información de mercado

Principales competidores: entorno de las FIBRAs

El sector de bienes raíces en México ha tenido un crecimiento significativo. Comparado con Estados Unidos, su desarrollo potencial sigue siendo alto, lo cual ofrece una variedad de oportunidades atractivas.

Existe un *momentum* de mercado para el sector de bienes raíces industrial claramente positivo:

- Incremento en niveles de ocupación e inventario; y
- decremento en las de tasas promedio de capitalización de adquisición.

Desde 2012, la adquisición de bienes raíces (industriales, *retail* y oficinas) ha sido dominada por las FIBRAs, de las cuales, la mayoría tienen estrategias de crecimiento basadas en adquisiciones.

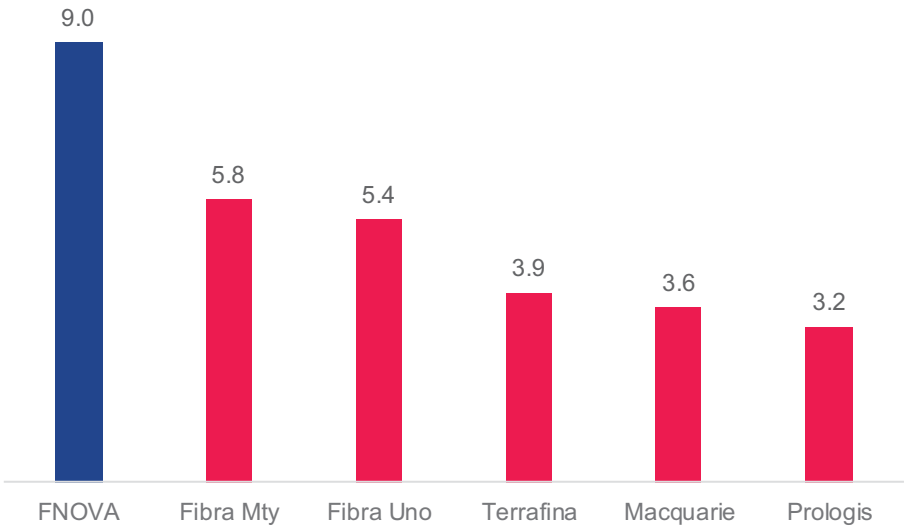
Las FIBRAs han experimentado un crecimiento significativo desde su introducción en la BMV, lo cual ha brindado liquidez significativa al mercado mexicano de bienes raíces. Las FIBRAs han ofrecido altos retornos y han sido los vehículos privilegiados para canalizar la liquidez de los inversionistas institucionales.

A continuación, se detallan algunas de las principales ventajas competitivas del Fideicomiso frente al resto del sector:

A. <u>Perfil de vencimientos sólido</u>

Nuestro Portafolio Inicial se compone de 95 contratos de largo plazo. El promedio ponderado de los vencimientos de todo el portafolio es de 9.0 años, lo cual resulta sumamente atractivo en comparación con el resto del mercado, representando un 56% de diferencia contra el segundo lugar.

Plazo remanente promedio de contratos de arrendamiento (años)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de las compañías, al primer trimestre de 2017

B Tendencia hacia internalización de plataforma

Recientemente, el mercado ha observado un cambio en el esquema de administración y asesoría. Inicialmente, la mayoría de las FIBRAs comenzaron utilizando un esquema externalizado, en el cual por medio de un contrato de asesoría contrataban a una entidad externa al Fideicomiso para llevar a cabo las actividades de búsqueda de oportunidades de inversión. Es por ello que algunas FIBRAs carecen de una alineación de incentivos del Administrador y Asesor con aquellos de los inversionistas, y cuentan con planes de compensación complejos.

Por lo tanto, derivado de ésta situación es que comenzaron a emitirse vehículos con plataformas de administración / asesoría internalizadas, es decir, sin que el fideicomiso respectivo pague a un externo una comisión, incurriendo por sí mismo en los gastos. Esto a su vez alinea los intereses y, por lo tanto, ofrece mejores rentabilidades al inversionista derivado del incremento en márgenes operativos.

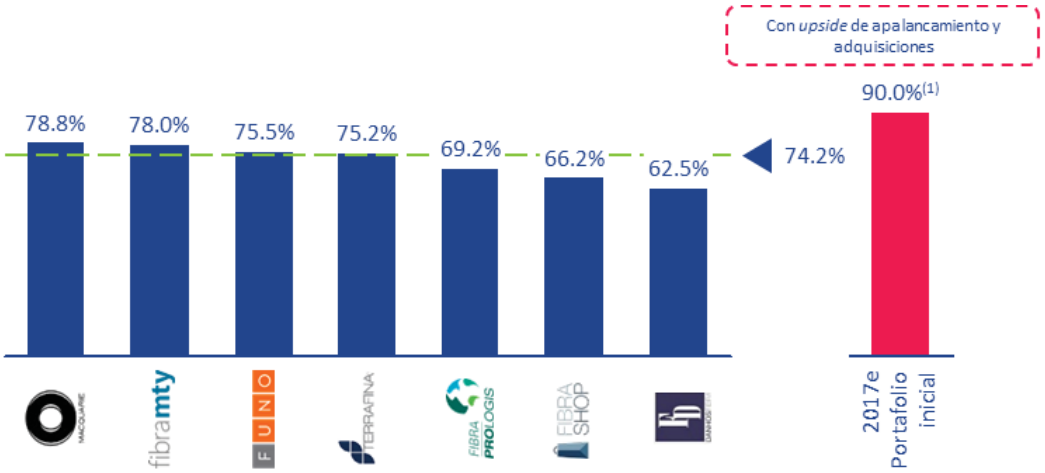
Los esquemas de remuneración han evolucionado de una estructura externa multi-comisión a modelos internos bajo comisión única como lo muestran los siguientes gráficos:

	FUNO	FibraHotel		Fibra inn	TERRAFINA
IPO	17 - marzo - 2011	30 - noviembre - 2012	21 - diciembre - 2012	13 - marzo - 2013	20 - marzo - 2013
Sector	Retail, Oficinas e Industrial	Hoteles	Retail, Oficinas e Industrial	Hoteles	Industrial
Estructura	Externo	Externo	Externo	Externo	Externo
Gobierno Corporativo	a) Comité técnico b) Comité de auditoria c) Comité de prácticas d) Comité de nominaciones e) Comité de compensaciones	a) Comité técnico b) Comité de auditoria c) Comité de prácticas d) Comité de nominaciones	a) Comité técnico b) Comité de auditoria c) Comité de endeudamiento	a) Comité técnico b) Comité de prácticas e inversiones c) Comité de nominaciones d) Comité de vigilancia de créditos e) Comité financiero	a) Comité técnico b) Comité de prácticas c) Comité de auditoria d) Comité de nominaciones e) Comité de endeudamiento
Órganos de Administración	Asesor, Administrador y Representación (cobranza y supervisión)	Asesor y Administrador	Administrador	Asesor y Administrador	Asesor y Administrador
Esquema de Remuneración	**a) Comisión por administración:** 1% de las rentas cobradas mensualmente **b) Comisión por asesoría en planeación:** 0.5% * (valor en libros no depreciado - deuda) + IVA **c) Comisión por adquisición:** 3% sobre el valor de las propiedades adquiridas	**a) Comisión por asesoría:** 1.0% del valor en libros no depreciado, neto de deuda, pagadera trimestralmente	**a) Comisión por administración:** 1% del market cap cada 6 meses **b) Comisión por desempeño:** (market cap + distribuciones ajustadas - precio ajustado) * 10% -comisiones por desempeño previas **c) Bono de fundador:** 1.5% del precio agregado de adquisición del portafolio inicial	**a) Comision por adquisición/aportación:** 1.5% sobre precio de adquisición o aportación **b) Comisión de asesoría:** base * 0.5% **c) Comisión por administración:** gastos y conceptos reembolsables, más 1% de dicho monto **d) Comisión por gestión hotelera:** 10% de los ingresos brutos	**a) Comisión por asesoría:** 0.5% * costo de los activos inmobiliarios a la fecha del cálculo, pagaderos trimestralmente **b) Comisión por desempeño:** (market cap + distribuciones ajustadas - preco ajustado* 9.0%) -comisiones por desempeño previas
Margen NOI[1]	76.6%	32.2%	84.5%	35.2%	88.6%
Margen EBITDA[1]	68.2%	26.6%	76.6%	30.0%	77.1%

	FIBRA SHOP		FIBRA PROLOGIS	fibramty	FIBRA HD
IPO	24 - julio - 2013	09 - octubre - 2013	04 - junio - 2014	11 - diciembre - 2014	10 - junio - 2015
Sector	Retail	Retail, Oficinas e Industrial	Industrial	Oficinas, Industrial	Retail, Industrial y escuelas
Estructura	**Externo**[1]	Externo	Externo	**Interno**	**Interno**
Gobierno Corporativo	a) Comité técnico b) Comité de prácticas c) Comité de auditoría d) Comité de nominaciones	a) Comité técnico b) Comité de auditoría c) Comité de Prácticas d) Comité de nominaciones	a) Comité técnico b) Comité de auditoría c) Comité de prácticas d) Comité de endeudamiento	a) Comité técnico b) Comité de auditoría c) Comité de prácticas d) Comité de inversiones e) Comité de nominaciones f) Comité de endeudamiento	a) Comité técnico b) Comité de auditoría c) Comité de prácticas d) Comité de nominaciones
Órganos de Administración	Asesor y Administrador	Asesor, Administrador y Representación (cobranza y supervisión)	Administrador	Administrador	Asesor y Administrador
Esquema de Remuneración	**a) Comisión por asesoría y planeación:** 7.5% del NOI anual y reembolso de todos los gastos de adquisición **b) Comisión por mantenimiento y cobranza:** 3.2% sobre dichos gastos	**a) Comisión por asesoría:** 1% del valor en libros no depreciado + IVA **b) Comisión por administración:** 50,000 MXN mensuales **c) Servicios de representación:** 2% de los ingresos + IVA facturados mensual	**a) Comisión por administración:** 0.75% de la valuación + costo de activos no valuados, pagada trimestralmente y 3% de los ingresos brutos **b) Comisión por Incentivos:** 10% del total de los rendimientos acumulados de los inversionistas que supere el rendimiento esperado de 9% **c) Comisión por desarrollo:** 4% del costo de mejoras al capital o reparaciones a propiedades administradas **d) Comisión de arrendamiento:** 5%, 2.5% o 1.25% dependiendo del plazo del contrato	**a) Comisión por administración:** Todos los gastos del fideicomiso serán pagados cada mes topado a 120% del presupuesto establecido por el comité técnico **b) Compensaciones:** máximo 0.75% del valor de capitalización de la fibra/Precio de los CBFIs	**a) Comisión por administración:** 50,000 MXN mensuales + IVA **b) Compensaciones:** las compensaciones a funcionarios no pueden rebasar el 9% del *dividend yield* y las compensaciones a fundadores es una función del crecimiento de la fibra y el *dividend yield* de las 4 años previos y la compensación será entre el 0.8 y el 1.2% del valor de la fibra **c) Contrato de gestión:** Fórmula en función del NOI (Decreciente en función de la escala de la Fibra; desde el 3.8% hasta 3.0% del NOI
Margen NOI[2]	72.3%	78.3%	83.8%	87.6%[3]	73.8%[3]
Margen EBITDA[2]	66.3%	63.9%	74.9%	80.3%[3]	71.0%[3]

Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de FIBRAs y Bloomberg a julio de 2016

Margen EBITDA % (LTM 1Q17)



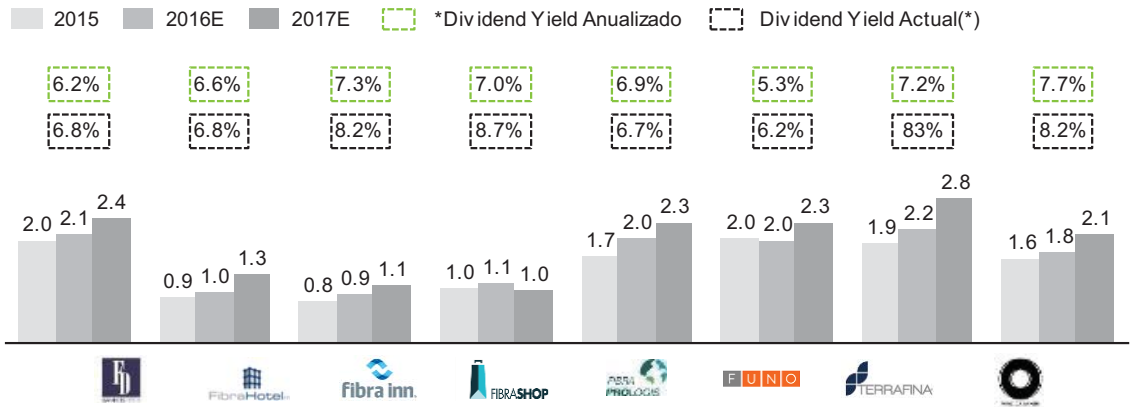
Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de Wall Street Research, BBVA Global Market Research ("Real Estate Mexico, Sector update) y Datos de Bloomberg al 11/05/2017

Nota: (1) Datos proforma anualizados

C. *Dividend Yields* crecientes

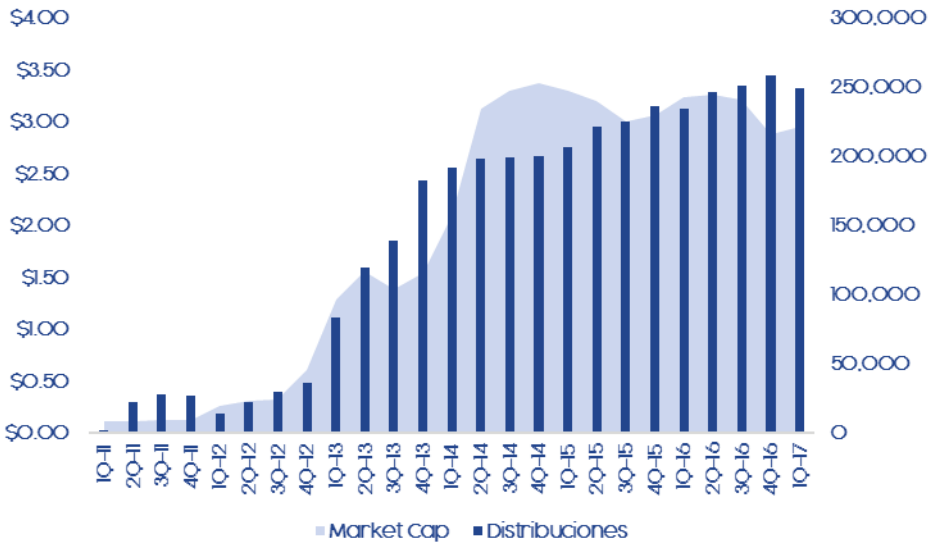
En los últimos años, debido a la mayor oferta de oportunidades de inversión en el mercado de FIBRAs, las emisoras se han visto obligadas a proveer a los inversionistas distribuciones más atractivas.

Estimados de distribuciones al alza para los próximos 12 meses por arriba de los históricos:



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de reportes de las compañías y estimados de analistas. *Dividend Yield* Anualizado se calcula como el promedio de las últimas 4 distribuciones entre el promedio del precio del CBFI YTD. El *Dividend Yield* Actual se divide entre el precio del CBFI del día 30 de diciembre de 2016 en lugar del promedio.

Crecimiento en la distribución trimestral total de las FIBRAs y Market Cap histórico (Excluye FIBRA MTY, HD y Plus)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de reportes trimestrales de FIBRAs y Bloomberg

3.2.8 Estructura de administración

A. Panorama

El gobierno corporativo estará a cargo de un Comité Técnico integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes). Aunque la regulación sólo exige que el 25% de los miembros del comité técnico de una Fibra sean Miembros Independientes, nuestro Fideicomiso establece que la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. La independencia de un miembro del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Con anterioridad a la fecha de la Emisión Inicial, el Administrador y Asesor deberá designar a 4 personas como miembros iniciales del Comité Técnico, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Adicionalmente, el Administrador y Asesor deberá designar a aquellas personas que, con posterioridad a la fecha de la Emisión Inicial y hasta en tanto se celebre la Asamblea Inicial, fungirán como miembros iniciales del Comité Técnico (los "Miembros Iniciales") mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común, mismos que durarán en sus encargos hasta que sean removidos por la Asamblea de Tenedores; en el entendido de que cuando menos la mitad de los Miembros Iniciales deberán de ser Miembros Independientes.

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una Sesión Inicial, en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar todo lo tendiente respecto a la Emisión Inicial, además en dicha sesión, los miembros del Comité Técnico deberán nombrar a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico, y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico como secretario del Comité Técnico.

Posteriormente a la Emisión, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma: los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan 10% o más de del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente por cada 10% de tenencia, en su caso, en el Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico nombrados de esta manera podrán ser removidos en cualquier momento, previo acuerdo tomado dentro de una Asamblea de Tenedores.

La designación de los miembros no independientes del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), nombrados por el Administrador y Asesor tendrá una vigencia de 1 año, y será renovada automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que sean removidos por el Administrador y Asesor con previo aviso al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico.

Después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, la titularidad de 20 % o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico.

Si un Tenedor ya fuese titular de más del 20% de los CBFIs en circulación, según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico, y tenga la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente el 20% o más de los CBFIs en circulación.

El Comité Técnico deberá determinar si autoriza o no dicha adquisición incluyendo en su criterio, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente es, directa o indirectamente, un competidor del Fideicomiso o de cualquiera de sus Afiliadas, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros que formarán parte del Comité Técnico Inicial:

- Oscar Eugenio Baeza Fares
- Guillermo Enrique Baeza Fares
- Jorge Alberto Baeza Fares
- Luis Eduardo Ramírez Herrera

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 Administrador y Asesor al Fiduciario y al Representante Común. Este

Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea Inicial de Tenedores en la que, conforme a la Cláusula 4.9 del Contrato de Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

Nombre	Cargo
Oscar Eugenio Baeza Fares	Presidente
Jorge Alberto Baeza Fares	Vocal
Guillermo Enrique Baeza Fares	Vocal
Herminio Padruno Santos*	Vocal
Luis Eduardo Ramírez Herrera	Vocal
Ricardo Dávila Quiñones*	Vocal
Alberto Terrazas Seyffert	Vocal
Carlos Ignacio Enríquez Terrazas*	Vocal
Paul Condi*	Vocal
Jacob Burroughs*	Vocal

* Miembro Independiente[6]

B. Biografías de los principales miembros del Comité Técnico

Oscar Eugenio Baeza Fares: Es licenciado en Administración de Empresas, graduado de la Universidad de Las Cruces, Nuevo México y cuenta con un posgrado por parte de Harvard Business School. Es presidente del consejo de administración, director general y socio fundador de Grupo Bafar. Está al frente de la empresa desde su inicio en el año de 1983 y participa en diversos comités como el Consejo Mexicano de la Carne, CANACINTRA Delegación Chihuahua, integrante de la Asociación Nacional de Empacadores TIF y el Consejo Nacional Agropecuario. También es Consejero de "Food Group" y del Consejo Mexicano de la Industria de Productos de Consumo, denominado "Conméxico" así como consejero del Consejo Coordinador Empresarial. De igual forma, tiene participación en el consejo de diversas organizaciones como NAFIN, ITESM, Banamex, Telmex y BBVA Bancomer. Fungió como presidente municipal de la ciudad de Chihuahua. Es reconocido como uno de los 100 empresarios más importantes de México y uno de los líderes más influyentes en México según diversas publicaciones.

Jorge Alberto Baeza Fares: Es egresado de la Universidad de Las Cruces, Nuevo México además cuenta con un posgrado por parte de Harvard Business School, es consejero propietario del consejo de administración y director de la división de *Retail* en Grupo Bafar. Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional en el ramo agropecuario y sector comercial, el Lic. Baeza inició su carrera dentro de Grupo Bafar en la división ganadera del grupo, desarrollando de manera importante la engorda y exportación de ganado en pie a los Estados Unidos; así mismo fue el generador de la división agropecuaria con la siembra de avena, alfalfa, maíz y siendo lo más relevante el cultivo de nuez, encaminando a Grupo Bafar a convertirse en uno de los principales nogaleros del estado de Chihuahua. Durante su trayectoria en la división *retail*, ha logrado posicionar la marca Carnemart como una de las tiendas de carnes y conveniencia de mayor crecimiento del país, alcanzando un modelo único de solución para el cliente institucional. La cobertura de las tiendas Carnemart ha logrado posicionarse de una marca regional a una cadena de presencia nacional siendo un miembro importante de la ANTAD.

[6] Aunque la regulación sólo exige que el 25% de los miembros del comité técnico de una Fibra sean Miembros Independientes, nuestro Fideicomiso establece que la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento.

Guillermo Enrique Baeza Fares: Es Contador Público del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (campus Monterrey) y cuenta con un postgrado por parte de Harvard Business School. Es vicepresidente del consejo de administración y actualmente director de fusiones, adquisiciones y alianzas de Grupo Bafar. Durante más de 30 años dentro de Grupo Bafar ha ocupado diversos puestos directivos siendo pionero en el desarrollo de productos, mercados y marcas carnes frías y quesos en el mercado mexicano. Ha sido líder y pieza clave en la adquisición de varias compañías como Grupo Burr en el pacifico, Parma, Sabori y Campestre marcas de la multinacional Nestlé, carnes frías Ponderosa en el noreste y las tiendas Zagora en Puebla.

Luis Eduardo Ramírez Herrera: Es contador público y licenciado en Administración Financiera, egresado de ambos títulos del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, con maestría en Administración en la Universidad de Thunderbird (The Garvin School of International Management) en Phoenix, AZ, Estados Unidos. Hoy es director de finanzas y administración de Grupo Bafar y cuenta con casi 20 años de experiencia profesional ocupando diferentes puestos tales como: gerente de planeación estratégica en Grupo Bafar, gerente de administración y finanzas división internacional (Roonoke, VA, Estados Unidos), gerente de administración división camiones, así como gerente de planeación financiera de la empresa Metalsa, S. de R.L. También desempeñó el puesto de contralor sector salud de Grupo Pulsar. Es reconocido como uno de los mejores directores financieros (*CFOs*) de México en diversas publicaciones como Expansión, Forbes y Mundo Ejecutivo.

Alberto Terrazas Seyffert: Es ingeniero industrial y de sistemas por el Instituto Tecnológico de Monterrey y cursó el diplomado de *Owners Management Program* en Harvard Business School. Su desarrollo profesional de más de 25 años ha sido principalmente en empresas en las ramas de la industria de la construcción e inmobiliaria; actualmente es director ejecutivo de Grupo Punto Alto una de las empresas más importantes del norte del país en el ramo de la construcción. Es presidente del Consejo de las siguientes sociedades anónimas de capital variable: Control Administrativo Mexicano, CAMCEM, IMIN, Copachisa, Demek EMYCSA, ESJ, Premet, Inmobiliaria IPA, Spec Ingeniería, Abadan, Dalta y Hidroponia el Silencio. Fue presidente de CANACINTRA en Chihuahua, así como consejero de Grupo Ruba, Grupo Cementos de Chihuahua, Grupo Cofiasa, BBVA y Banorte. También participa en los siguientes organismos: presidente de Desarrollo Económico, A.C., coordinador del CODECH Chihuahua, ITESM Chihuahua, Pro Empleo Chihuahua y miembro de Grupo Avance Empresarial A.C.

Herminio Padruno Santos (Miembro Independiente): Estudió la carrera de Ingeniería Industrial en la Universidad Iberoamericana. Tiene experiencia laboral de 40 años en el medio financiero. Actualmente se desempeña como consultor financiero independiente y participa como consejero independiente en varias empresas públicas en México. Hasta el año 2002 fue socio de Capital Access, banqueros de inversión. Previamente colaboró como director en GBM Grupo Bursátil Mexicano, Casa de Bolsa; asimismo, ha desempeñado cargos ejecutivos en las áreas de promoción y operación de empresas, tales como: Casa de Bolsa Banamex y Multivalores Casa de Bolsa, de la cual fue Socio y Director General.

Ricardo Dávila Quiñones (Miembro Independiente): Es ingeniero industrial y de sistemas por el Instituto Tecnológico de Monterrey y cuenta con estudios de posgrado por parte de la Universidad de Nueva York, tiene más de 20 años de experiencia como asesor de negocios, es socio fundador de Alfaro Dávila & Rios S.C. (ADR), ocupo posiciones directivas en Credit Suisse y en el Banco de Inversión Donaldson Luftkin and Jenrette. Especialista en procesos fusiones y adquisiciones, reestructuras, financiamientos, operaciones en mercados de capitales e inversión participando en importantes transacciones de empresas públicas de México y del extranjero.

Carlos Ignacio Enríquez Terrazas (Miembro Independiente): Es Lic. En Derecho por la Universidad Iberoamericana, cuenta con estudios de posgrado en la Universidad de New York y Hague Academy of International Law. Actualmente es socio del despacho legal EGAO y tiene más de 35 años de experiencia asesorando a clientes en operación de estructuración e implementación de *joint ventures* en México y ha participado activamente en numerosas fusiones y adquisiciones y contratos de concesión de licencias y

transferencia de tecnología. Asesor legal de regulaciones de maquila a la oficina de promoción industrial de Yucatán y Chihuahua. Es orador y panelista en la Cámara de Comercio Latinoamericana en Suiza, sección de impuestos internacionales. Ha sido ponente y panelista del marco legal de préstamos internacionales en varios foros como la Cámara Americana de Comercio de México y programas de educación legal continua en Freshfields Buckhause Deringer LP.

Paul Condi (Miembro Independiente): Tiene una licenciatura en Finanzas por la Universidad de Utah, Estados Unidos y una maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Brigham Young en Houston, Texas. Ocupó importantes posiciones en JP Morgan Chase Bank en diferentes plazas del sur de Estados Unidos, fue líder en la implementación del programa Maquila Lending en coordinación con diversas instituciones bancarias las cuales permitieron un importante crecimiento en las inversiones en parques industriales, construcción de naves e infraestructura y la atracción de inversión extranjera en todo el norte de México y el sur de Estados Unidos. Su experiencia en el sector maquilador le ha permitido ser un asesor de negocios en el sector inmobiliario y en la industria de comercio exterior alcanzando concluir importantes proyectos para sus clientes.

Jacob Burroughs (Miembro Independiente): Tiene una licenciatura y maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Alabama en Estados Unidos, tiene más de 15 años de experiencia profesional en la industria de la manufactura de exportación en México, Estados Unidos y Canadá. Actualmente es vicepresidente de compras en Electrolux AB en Carolina del Norte, Estados Unidos, una de las empresas líderes en la fabricación de aparatos eléctricos. Ha ocupado importantes posiciones en áreas administrativas y financieras en Franke y The Vista Corporation, importantes empresas manufactureras de muebles y aparatos para el hogar e industria. Dentro de su experiencia profesional ha permitido implementar estrategias de lago plazo en proyectos en toda Norteamérica, generando alianzas con el gobierno y alcanzando significativos ahorros y eficiencias operativas en los proyectos en los que ha participado.

C. Compensación de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Únicamente los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por su actuación como miembros del Comité Técnico, por un monto a ser propuesto por el Administrador y Asesor y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea en dinero o retribución en especie, en el entendido que los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a renunciar a su derecho a ser remunerados en el desempeño de su encargo mediante notificación previa y por escrito al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido, además, que la remuneración para los Miembros Iniciales que sean Miembros Independientes será a razón del valor de 2 centenarios para cada sesión del Comité Técnico, y dicho monto deberá proponerse por el Administrador y Asesor en la Asamblea Inicial, misma que deberá discutir, y en su caso, aprobar el pago de dicha remuneración a partir de dicha Asamblea Inicial, y en el entendido que el presidente del Comité Técnico podrá recibir la compensación anual que se otorgue de conformidad con el Plan de Compensación de Largo Plazo. Cualquier incremento a la remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, el Fideicomiso, previa instrucción del Administrador y Asesor, causará que los Fideicomisos de Inversión reembolsen con cargo a las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión, todos los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico.

Para obtener información acerca del Administrador y Asesor, que llevará a cabo la administración y asesoría del Fideicomiso, véase la sección IV *"El Administrador y Asesor"* del presente Prospecto.

3.2.9 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo en relación con la Emisión a la que se refiere el presente Prospecto o el Fideicomiso. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

3.2.10 Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los certificados que no han sido puestos en circulación

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, en el entendido que, si el tercer día de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente; (iii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador y Asesor por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada ya sea por dicho Tenedor o mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior al Fiduciario y al Representante Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

3.2.11 Distribuciones

Sujeto al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor (con copia al Representante Común), en el entendido que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, 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. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

(i) El Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante Común y con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución, en el entendido que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico por lo que deberá adjuntarse a la instrucción la sesión del Comité Técnico mediante la cual se haya aprobado la misma. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV a través de Emisnet, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 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 rembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor.

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 y Asesor con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que este 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, esta se deberá instruir a Indeval contra la entrega del Título.

(ii) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador y Asesor instruirá a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión por escrito, entregando copia al Representante Común, para que transfieran de sus Cuentas de Operación los montos correspondientes a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución, en el entendido, que será efectuado por los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión siempre y cuando cuenten con los recursos líquidos disponibles en sus Cuentas de Operación.

(iii) 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.

Para obtener mayor información acerca de las Distribuciones, véase la sección 3.4.2 *"Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente Prospecto.

3.3 Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos:

(i) la Aportación Inicial;

(ii) los Recursos de la Emisión;

(iii) los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(iv) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

(v) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas;

(vi) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y

(vii) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se podrá incrementar derivado de la aportación de Activos Inmobiliarios adicionales al Fideicomiso, en cada caso, sujeto a la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a

lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que tanto la Aportación Inicial, como todas las aportaciones adicionales de Activos Inmobiliarios que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso, serán destinadas al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

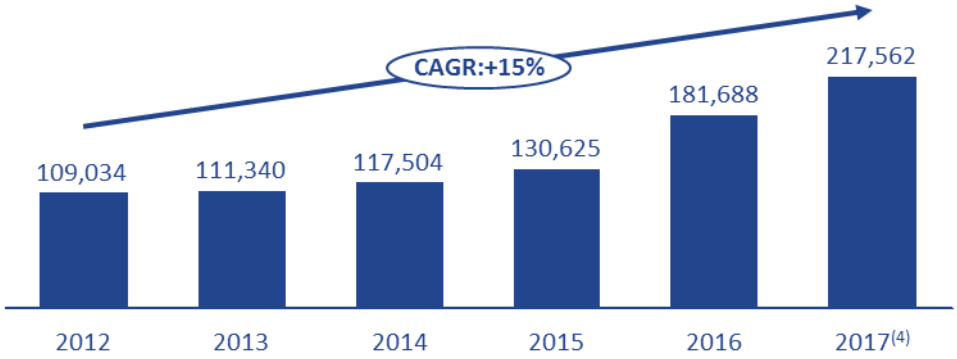
3.3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso

A. Nuestro Portafolio Inicial

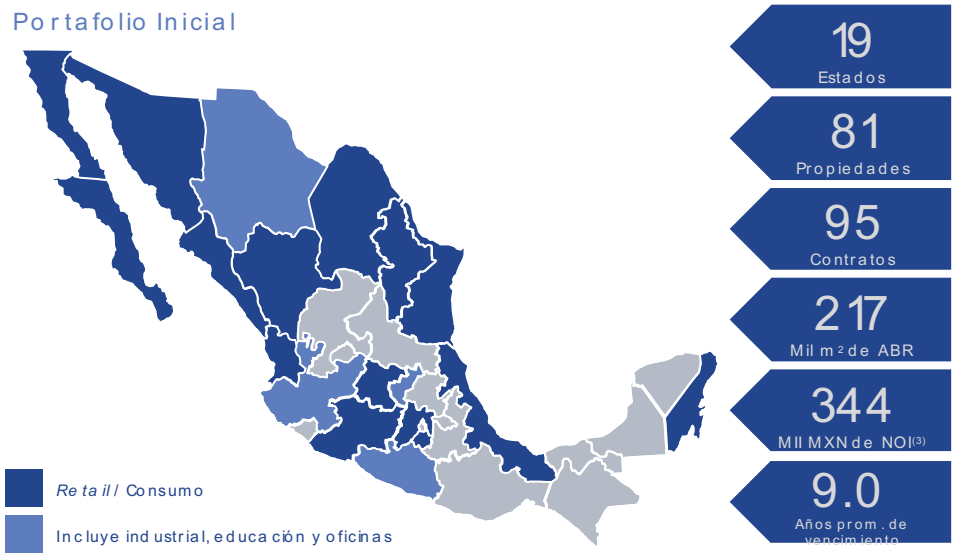
El Portafolio Inicial está compuesto por 81 Activos Inmobiliarios que incluyen propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas de forma estratégica en 40 ciudades en 19 entidades federativas de México, algunas de dichas propiedades ocupan más de un arrendatario.

Al 30 de junio de 2017, los inmuebles relacionados con los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial se encuentran ocupados al 100% con una superficie rentable de 217,562 metros cuadrados, en términos de superficie adquirida y pagada al momento de la Oferta.

Evolución del Área Bruta Rentable (ABR) desarrollado (m²)



El Portafolio Inicial se encuentra diversificado en términos de ubicación geográfica en México y de sector. Adicionalmente, las propiedades se benefician de una base diversificada de arrendatarios de alta calidad con sólido desempeño, lo cual a su vez proporciona al Fideicomiso ingresos por rentas estables mediante 95 contratos de mediano y largo plazo, así como un nivel de ocupación del 100%, al momento de la Oferta. El Fideicomiso considera que tiene oportunidades para incrementar el ingreso por rentas y GLA de su portafolio.



Nota: El NOI considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones descritas en este Prospecto

A continuación, se presenta un desglose por segmento y por principales inquilinos de nuestro portafolio inicial.

Portafolio Inicial en operación por segmento, al 31 de diciembre de 2016

Segmento	# propiedades	# contratos	Superficie rentable (m2)	Renta anual (MXN mm)	% portafolio	Renta mensual (MXN/m2)	NOI anual (MXN mm)	Vigencia de contrato (años)
Manufactura	8	10	114,460	96.92	45%	70.6	94.02	8.6
Educativo	2	2	20,036	35.81	17%	148.9	34.73	10.2
Oficinas	0	7	7,366	27.32	13%	309.1	26.50	10.0
Logística	5	8	18,741	26.22	12%	116.6	25.43	10.0
Comercio	61	61	19,296	29.79	14%	128.6	28.89	10.0
Total	**76**	**88**	**179,898**	**216.06**	**100%**	**100.1**	**209.58**	**9.4**

Portafolio Inicial en operación por segmento, al 30 de junio de 2017

Segmento	# propiedades	# contratos	Superficie rentable (m2)	Renta 2T17 (MXN mm)	% portafolio	Renta mensual (MXN/m2)	NOI 2T17 (MXN mm)	Vigencia de contrato (años)
Manufactura	11	13	127,786	60.8	48%	79.2	58.94	7.8
Educativo	2	2	20,036	23.6	19%	196.4	22.90	9.8
Oficinas	0	7	7,366	13.7	11%	309.1	13.25	9.0
Logística	5	8	18,741	13.1	10%	116.6	12.72	9.0
Comercio	61	61	19,296	15.2	12%	131.1	14.72	9.0
Total	**79**	**91**	**193,225**	**126.3**	**100%**	**109.0**	**122.53**	**8.6**

Portafolio Inicial en operación por principales inquilinos, al 31 de diciembre de 2016

Top Inquilinos	# propiedades	# contratos	Superficie rentable (m2)	Renta anual (MXN mm)	% portafolio	Renta mensual (MXN/m2)	NOI anual (MXN mm)	Vigencia de contrato (años)
Bafar	68	80	100,160	127.95	59%	106.5	124.11	10.0
UVM	1	1	11,032	27.04	13%	204.2	26.23	10.0
RR Donnelley	1	1	15,214	20.79	10%	113.9	20.17	5.0
Visteon	1	1	25,429	18.23	8%	59.7	17.68	11.0
UNITEC	1	1	9,004	8.77	4%	81.2	8.51	11.0
Beckers	1	1	5,001	7.15	3%	119.1	6.93	8.0
Hakkai	1	1	5,088	4.77	2%	78.2	4.63	4.0
ERAE	1	1	4,667	1.00	0%	17.9	0.97	6.0
Truper	1	1	4,303	0.36	0%	7.0	0.35	4.0
Total	**76**	**88**	**179,898**	**216.06**	**100%**	**100.1**	**209.58**	**9.4**

Portafolio Inicial en operación por principales inquilinos, al 30 de junio de 2017

Top Inquilinos	# propiedades	# contratos	Superficie rentable (m2)	Renta 2T17 (MXN mm)	% portafolio	Renta mensual (MXN/m2)	NOI 2T17 (MXN mm)	Vigencia de contrato (años)
Bafar	68	80	100,160	64.30	51%	107.0	62.37	9.0
UVM	1	1	11,032	13.99	11%	211.4	13.57	9.0
Visteon	2	2	28,601	16.76	13%	97.6	16.25	10.0
RR Donnelley	1	1	15,214	10.89	9%	119.3	10.56	4.0
UNITEC	1	1	9,004	9.61	8%	178.0	9.33	11.0
Beckers	1	1	5,001	3.06	2%	102.1	2.97	7.0
ERAE	1	1	4,667	2.76	2%	98.6	2.68	6.0
Hakkai	1	1	5,088	2.49	2%	81.6	2.42	4.0
Truper	2	2	11,819	2.28	2%	32.1	2.21	6.2
Weiss	1	1	2,638	0.17	0%	10.7	0.16	9.0
Total	**79**	**91**	**193,225**	**126.32**	**100%**	**109.0**	**122.53**	**8.6**

Resumen del Portafolio Inicial – Sector Logística

Resumen de propiedades	En operación y por iniciar operaciones
Propiedades	5
ABR (m^2)	18,740.9
Renta anual 2017 (MII MXN)	26.2
NOI 2017 (MII MXN)	25.7
% portafolio como peso del NOI	7.5%
# de contratos de arrendamiento	8
Plazo remanente ponderado	10.0 años
Principales Inquilinos	• Grupo Bafar

Principales inquilinos

GRUPO BAFAR. *Alimentando el progreso de México*

- Grupo Bafar es uno de los principales productores y distribuidores en México de productos cárnicos, lácteos, carnes rojas y otros productos.

Propiedades	**5**
ABR **(m^2)**	**18,741**

Resumen del Portafolio Inicial – Sector Oficinas

Resumen de propiedades	En operación y por iniciar operaciones
Propiedades	1
ABR (m^2)	8,365.7
Renta anual 2017e[2] (MII MXN)	28.2
NOI 2017e[2] (MII MXN)	27.6
% portafolio como peso del NOI	8.0%
# de contratos de arrendamiento	8
Plazo remanente ponderado	9.8 años
Principales Inquilinos	• Grupo Bafar • Cemex

Principales inquilinos

GRUPO BAFAR. *Alimentando el progreso de México*

- Grupo Bafar es uno de los principales productores y distribuidores en México de productos cárnicos, lácteos, carnes rojas y otros productos.

Sub-propiedades en operación[1]	7
ABR (m^2)	7,366

CEMEX

- Cemex es una empresa global de materiales para la construcción.
- Cuenta con presencia en más de 50 países en el mundo.
- Tiene ventas anuales por c. 14,127 Mn USD y cuenta con 43,000 empleados

Propiedades en operación	1
ABR (m^2)	1,000
Calificación crediticia	mxA-

Nota: (1) Son oficinas separadas pero dependen de una propiedad: Planta Chihuahua; (2) Datos proforma 2017 anualizado

Resumen del Portafolio Inicial – Sector Educativo

Resumen de propiedades	En operación y por iniciar operaciones
Propiedades	3
ABR (m^2)	33,373.8
Renta anual 2017e (MII MXN)[1]	74.6
NOI 2017e[1] (MII MXN)	73.1
% portafolio como peso del NOI	21.2%
# de contratos de arrendamiento	4
Plazo remanente ponderado	10.7 años
Principales Inquilinos	• UVM • UNITEC

Principales inquilinos

LAUREATE INTERNATIONAL UNIVERSITIES®

- Laureate International Universities es una red de universidades privadas con más de 70 campus y universidades en línea.
- Presencia en más de 25 países
- En México cuenta con dos formatos de universidades (UVM y UNITEC)
- Calificación crediticia: Ba2

UVM
LAUREATE INTERNATIONAL UNIVERSITIES

- Miembro de Laureate International, UVM es una de las 10 mejores universidades de México
- Cuenta con más de 120,000 estudiantes y tiene 38 campus en todo el territorio mexicano

Propiedades en operación	1
ABR (m^2)	11,032

UNITEC
Universidad Tecnológica de México

- Miembro de Laureate International, UNITEC es una universidad dedicada a incrementar el acceso a la educación media superior y superior en México
- Cuenta con más de 60,000 estudiantes

Propiedades en operación	2
ABR (m^2)	22,342

Nota: (1) Datos proforma 2017 anualizado

Resumen del Portafolio Inicial – Sector Manufactura

Resumen de propiedades	En operación y por iniciar operaciones
Propiedades	11
ABR (m^2)	137,786.2
Renta anual 2017e (MII MXN)	192.0
NOI 2017e (MII MXN)	188.0
% portafolio como peso del NOI	54.6%
# de contratos de arrendamiento	14
Plazo remanente ponderado	9.2 años
Principales Inquilinos	• Visteon • RR Donnelley • Grupo Bafar

Principales inquilinos

Visteon

- Visteon es una empresa dedicada al diseño y fabricación de componentes para la industria automotriz
- Empresa pública estadounidense con ingresos de $3.25 billones de dólares (2015)

Propiedades en operación	2
ABR (m^2)	28,601
Calificación crediticia	Ba3

RR DONNELLEY

- RR Donnelley es una empresa que se especializa en soluciones en comunicaciones multi-canal, servicios de outsourcing de procesos y logística especializada

Propiedades en operación	1
ABR (m^2)	15,214
Calificación crediticia	B1

GRUPO BAFAR
Alimentando el progreso de México

- Grupo Bafar es uno de los principales productores y distribuidores en México de productos cárnicos, lácteos, carnes rojas y otros productos

Propiedades en operación	2
ABR (m^2)	64,758

TRUPER

- Truper es líder en fabricación y comercialización de productos para la industria ferretera que exporta a más de 60 países

Propiedades en operación	2
ABR (m^2)	11,819

Otros

Propiedades en operación	4
ABR (m^2)	17,394

Resumen del Portafolio Inicial – Sector Retail

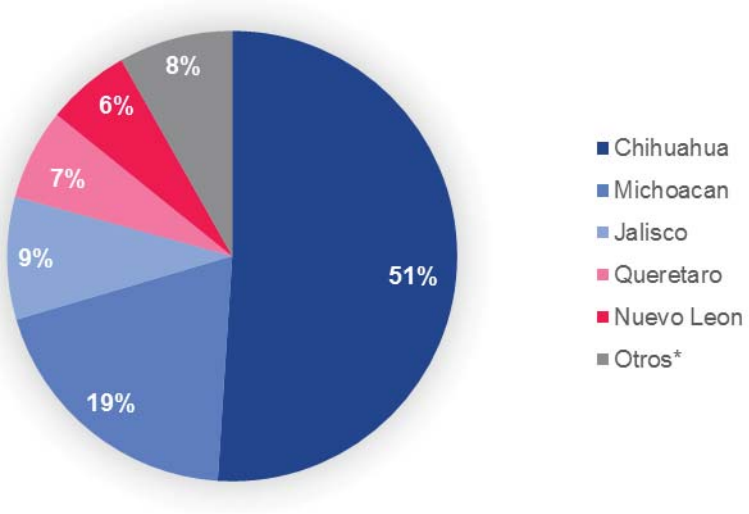
Las tiendas Carnemart son tiendas especializadas en la venta de productos (propios y de terceros) de origen animal, así como abarrotes selectos. Cuentan con sistemas de refrigeración para la conserva de los productos. Las tiendas están localizadas en el norte, centro y sur del país.



Resumen de propiedades	En operación y por iniciar operaciones
Propiedades	61
ABR (m^2)	19,295.9
Renta anual 2017e (MII MXN)	30.4
NOI 2017e (MII MXN)	29.7
% portafolio como peso del NOI	8.6%
# de contratos de arrendamiento	61
Plazo remanente ponderado	10.0 años
Principales Inquilinos	• Grupo Bafar

La siguiente gráfica muestra la diversificación geográfica del Portafolio Inicial, señalando el porcentaje de concentración de rentas en cada uno de los 19 Estados en los cuales tiene presencia el Fideicomiso.

Desglose de rentas por estado, al 30 de junio de 2017 (%)



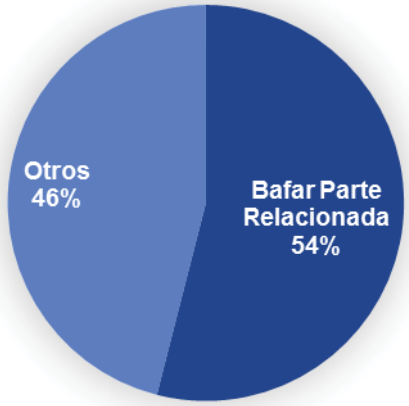
* Otros incluye: Sonora, Baja California, Quintana Roo, Estado de México, Veracruz, Sinaloa, Tamaulipas, Guerrero, Nayarit, Baja California Sur, Durango, Guanajuato, Coahuila y Morelos.

Nota: considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones.

Como se puede observar, mientras que aproximadamente 57% de las rentas totales del Portafolio Inicial se concentran en el norte del país, el plan de crecimiento del Fideicomiso tiene como principal enfoque continuar diversificando su base de activos a nivel de ubicación geográfica, impulsando el crecimiento en la región del Bajío y centro del país, la cual actualmente aporta aproximadamente 36% de las rentas totales.

La totalidad de los activos que constituyen nuestro Portafolio Inicial serán aportados por las Entidades Aportantes; si bien gran parte de los contratos cuentan con Grupo Bafar y partes relacionadas como arrendatario, 46% de las rentas provienen de arrendatarios ajenos a Grupo Bafar.

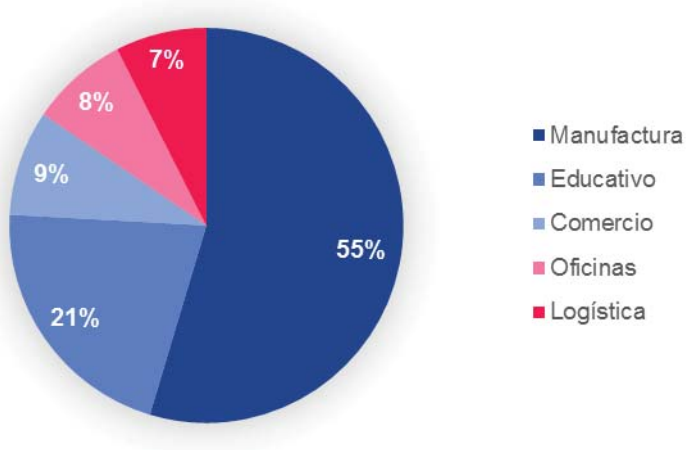
Desglose de rentas por categoría de inquilino, al 30 de junio de 2017 (%)



Nota: considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones.

Adicionalmente, nuestro Portafolio Inicial cuenta también con una diversificación respecto al sector y giro de nuestros arrendatarios: industrial, educativo, comercio, oficinas y centros de distribución como se muestra en la gráfica siguiente:

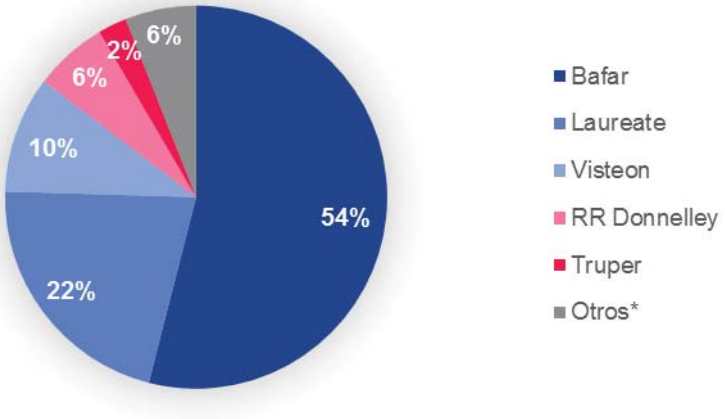
Desglose de rentas por segmento, al 30 de junio de 2017 (%)



Nota: considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones.

Nuestra base de arrendatarios se encuentra altamente diversificada, ya que ninguno de ellos representa más de 13%, a excepción de Grupo Bafar y Laureate Education México.

Desglose de rentas por principales inquilinos, al 30 de junio de 2017 (%)

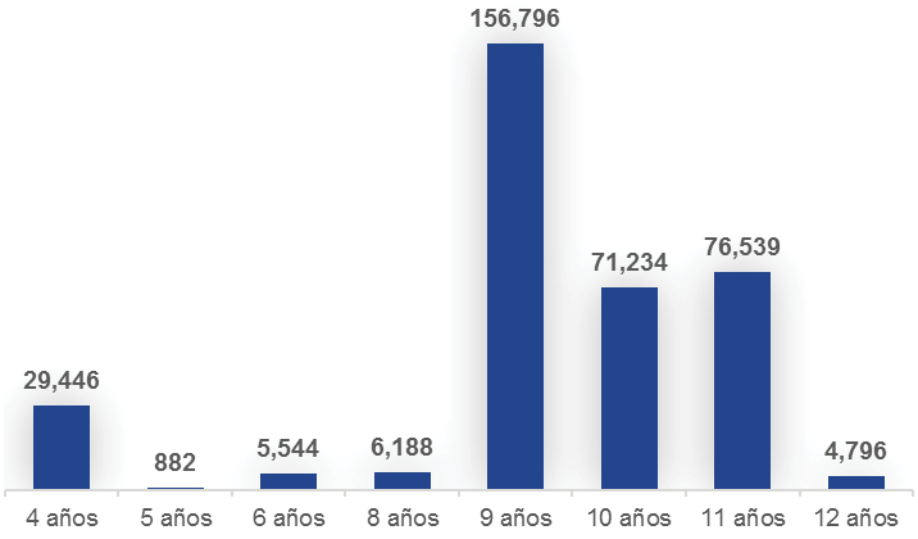


* Otros incluye Becker, ERAE, Hakkai y Weiss-Aug.

Nota: considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones.

El perfil de vencimientos de los contratos de las propiedades del portafolio inicial muestra gran estabilidad ya que alrededor del 88% de las rentas cuenta con vencimientos iguales o superiores a 9 años.

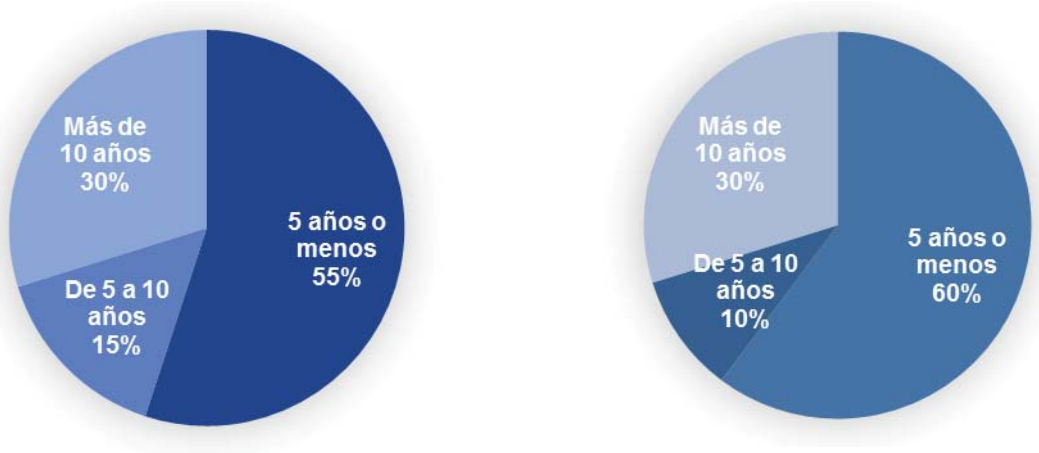
Perfil de vencimientos de los contratos, al 30 de junio de 2017 (rentas en miles de pesos)



Nota: considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones.

Nuestro Portafolio Inicial se encuentra integrado por propiedades de alta calidad, siendo en su mayoría relativamente nuevas, con 5 años o más desde su construcción.

Desglose de GLA por años desde construcción, al 30 de junio de 2017 (%)



B. Descripción de los Activos Inmobiliarios por sector

Con el Portafolio Inicial, el Fideicomiso ofrece a sus arrendatarios una variedad de opciones para implementar sus estrategias de crecimiento. Los bienes inmuebles del Portafolio Inicial se clasifican, respecto de las actividades de sus arrendatarios, de la siguiente forma:

Activos Inmobiliarios del sector manufactura

Visteon

Visteon es una empresa dedicada al diseño y fabricación de componentes para la industria automotriz como sistemas de audio y multimedia, sistemas de entretenimiento, paneles de instrumentos, soluciones de navegación, sistemas de seguridad y software. Es una empresa pública (NYSE: VC) reconocida como uno de los principales proveedores en la industria automotriz de origen estadounidense con ingresos de $3.25 billones de dólares (2015) y 10,000 empleados. Sus oficinas corporativas están ubicadas en Van Buren Township, Michigan, U.S y sus principales clientes son Ford, Honda, Mazda, Nissan y Toyota.

El Activo Inmobiliario respectivo es un edificio de manufactura del sector automotriz con superficie total de 23,881 metros cuadrados, BTS construido en diciembre de 2015, y un plazo del arrendamiento de 12 años. El contrato de arrendamiento vigente cuenta con garantía corporativa de Visteon Corporation en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato. Sus especificaciones de construcción son las siguientes: Estructura metálica a base de armaduras tipo IPR[7], altura libre 9.14 metros, muros perimetrales de concreto reforzado de 7 ¼" y techo de lámina galvanizada engargolada tipo KR-18 calibre 22 en área de producción con aislamiento de 6" de fibra de vidrio. Cuenta con un piso de producción con losas de concreto de 6", sistema de protección contra incendio a base de rociadores, iluminación fluorescente de bajo consumo de energía tipo T5, rampas niveladoras de 6' x 8' con capacidad de 30 mil libras, sistema de techo a base de lámina acanalada con aislamiento de 1¼" con membrana termoplástica flexible (tipo TPO) de 0.45" en área de oficinas y cuarto limpio de 11,984 metros cuadrados con certificación ISO 8 Lab.

RR Donnelley

[7] Vigas metálicas sección "I" o "H" llamadas así por su forma, con perfiles regulares.

RR Donnelley es una empresa que se especializa en soluciones en comunicaciones multi-canal. La compañía crea, administra, produce, distribuye y procesa contenido mercadológico, ofreciendo tecnologías que aumentan las comunicaciones digitales e impresas.

El Activo Inmobiliario en cuestión es un edificio de manufactura del sector electrónico y fabricación de CPUs para Hewlett Packard con superficie total de 15,050 metros cuadrados BTS que fue construido en marzo de 2012. El plazo del arrendamiento inicial vigente es de 7 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Banta Europe B.V., una sociedad con base en Holanda, en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato. Sus especificaciones de construcción son las siguientes: Estructura metálica a base de armaduras tipo IPR[8], muros perimetrales de concreto reforzado, sistema de techumbre con membrana termoplástica flexible (tipo TPO), piso de producción: losas de concreto de 6", sistema de protección contra incendio a base de rociadores e iluminación fluorescente de bajo consumo de energía tipo T5.

Grupo Bafar

Los Activos Inmobiliarios son dos edificios de manufactura del sector de alimentos en la ciudad de Chihuahua y en La Piedad, Michoacán y ambos cuentan con un plazo de arrendamiento de 10 años con garantía corporativa de Grupo Bafar en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Sus especificaciones de construcción son las siguientes: Estructura metálica con refrigeración industrial y paneles de recubrimiento aislantes (4" y 6") y con uretano cementicio en piso y acabados sanitarios en cumplimiento de normas oficiales. Ambos cuentan con sistema contra incendios y sistema de enfriamiento y congelación a 4°, 0° y -18° grados centígrados.

Activos Inmobiliarios del sector educativo

Laureate International Universities es una red de universidades privadas con más de 70 campus y universidades en línea que cuenta con más de 1 millón de estudiantes en 25 países. En México se enfoca en la educación superior privada y tiene presencia a través de dos formatos, la UVM y la UNITEC. Sus oficinas corporativas se encuentran en Baltimore, MD, Estados Unidos

Los Activos Inmobiliarios en cuestión son tres campus universitarios BTS con las siguientes características:

- El primero se encuentra en Chihuahua, cuenta con 11,032 metros cuadrados, fue construido en mayo de 2012, y el plazo inicial del arrendamiento vigente es de 14 años. Este Activo Inmobiliario se utiliza para el formato UVM;

- el segundo se encuentra en Guadalajara, cuenta con 12,359 metros cuadrados, fue construido en julio de 2016, el plazo inicial del arrendamiento vigente es de 12 años y se utiliza para el formato UNITEC; y

- el tercero se encuentra en Querétaro, cuenta con 9,000 metros cuadrados, aún está en construcción y el plazo inicial del arrendamiento respectivo es de 11 años. Este Activo Inmobiliario se encuentra en construcción para el formato UNITEC.

Activos Inmobiliarios del sector comercial

Los Activos Inmobiliarios en cuestión son 60 propiedades comerciales en el sector de r*etail* con un plazo de arrendamiento de 10 años con garantía corporativa de Grupo Bafar en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

[8] Vigas metálicas sección "I" o "H" llamadas así por su forma, con perfiles regulares.

Sus especificaciones de construcción son las siguientes: Estructura en block y cubierta metálica, con área de piso de venta y área de almacén con refrigeración industrial y paneles de recubrimiento aislantes (4") con acabados sanitarios en cumplimiento de normas oficiales. El almacén cuenta con andén de carga y descarga.

Activos Inmobiliarios del sector logístico

Los Activos Inmobiliarios en cuestión son 7 propiedades para uso logístico con un plazo de arrendamiento de 10 años con garantía corporativa de Grupo Bafar en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Sus Especificaciones de construcción son las siguientes: Estructura en block y cubierta metálica, con área de oficinas y área de almacén con refrigeración industrial y paneles de recubrimiento aislantes (4") con acabados sanitarios en cumplimiento de normas oficiales. Los almacenes cuentan con andenes de carga y descarga, así como con patios de maniobras.

C. Información acerca de nuestros arrendatarios

A continuación, se presenta una breve reseña del perfil corporativo de nuestros arrendatarios:

UVM

Giro o industria: Universidad. La empresa matriz cuenta con más de 1 millón de estudiantes en 70 campus universitarios localizados en 25 países y en México tiene presencia con la Universidad del Valle de México y Universidad Tecnológica de México. Sus oficinas corporativas se encuentran en Baltimore, MD, Estados Unidos.

RR Donnelley

Giro o industria: Fabricación y ensamble de CPUs para Hewlett Packard como su principal cliente. La matriz es una empresa privada de origen holandés con oficinas corporativas en Ámsterdam, Holanda.

Beckers

Giro o industria: Fabricación de revestimientos (pinturas). La matriz es una empresa privada fundada en 1865 de origen sueco con oficinas corporativas ubicadas en Marsta, Suecia y 24 plantas productivas en 19 países. Su operación se concentra en tres segmentos de negocio principales: revestimiento de cableado, revestimientos industriales y acabados de diseño para electrónicos y accesorios, cuenta con 1,800 empleados. Su producto es utilizado en estructuras metálicas y fachadas de acero, maquinaria industrial y agrícola, automóviles, transporte público, electrónicos como tabletas y celulares.

ERAE

Giro o industria: Fabricación de componentes para la industria automotriz (partes para aires acondicionados, sistemas de frenos y dirección) y componentes electrónicos. La matriz es una empresa privada fundada en 1884 de origen coreano con oficinas corporativas ubicadas en Yongin, Corea del Sur. La distribución de sus productos es a 24 diferentes países, sus principales clientes son GM, Audi, Toyota, Honda, Nissan, Suzuki y KIA.

Hakkai

Giro o industria: Fabricación de partes plástico de alta precisión para la industria automotriz y electrónica. La matriz es una empresa privada fundada en 1967 de origen japonés con oficinas corporativas ubicadas en Minamiuonuma, Japón. Principales clientes: Honda y Alcom.

Visteon

Giro o industria: Diseño y fabricación de componentes para la industria automotriz como sistemas de audio y multimedia, sistemas de entretenimiento, paneles de instrumentos, soluciones de navegación, sistemas de seguridad y software. Es una empresa pública (NYSE: VC) reconocida como uno de los principales proveedores en la industria automotriz de origen estadounidense con ingresos de $3.25 billones de dólares (2015) y 10,000 empleados. Sus oficinas corporativas están ubicadas en Van Buren Township, Michigan, U.S y sus principales clientes son Ford, Honda, Mazda, Nissan y Toyota.

Truper

Giro o industria: Fabricación y comercialización de productos para la industria ferretera. La matriz es una empresa privada fundada en 1962 que exporta a más de 60 países el 50% de su producción anual, estas exportaciones equivalen al 90% de las herramientas que exporta México. Sus oficinas corporativas ubicadas en la Ciudad de México.

CEMEX

Giro o industria: Fabricación de materiales para la construcción. Fundada en 1906 con presencia en más de 50 países. Cuenta con 43,000 empleados y tiene una capacidad de producción de 93 millones de toneladas de cemento. Es una empresa pública (BMV: CEMEXCPO y NYSE: CX) que en 2015 reportó ingresos por 14,127 millones de dólares y cuyas oficinas corporativas se encuentran ubicadas en Garza García, N.L., México.

UNITEC

Giro o industria: Universidad. La empresa matriz cuenta con más de 1 millón de estudiantes en 70 campus universitarios localizados en 25 países y en México tiene presencia con la UVM y Universidad Tecnológica de México. Sus oficinas corporativas se encuentran en Baltimore, MD, Estados Unidos.

Weiss-Aug

Giro o industria: Inyección de plástico y estampados metálicos de alta precisión para diferentes industrias: médica, automotriz, aeroespacial y electrónica. La matriz es una empresa privada fundada en 1972 de origen estadounidense con oficinas corporativas ubicadas en East Hanover, NJ, Estados Unidos.

Onus

Onus es una empresa comercializadora de productos alimenticios Afiliada de Grupo Bafar que tiene presencia en todo el país con ventas anuales por más de $6,500 millones de pesos y poco más de dos mil empleados, esta empresa opera en dos canales de distribución: mayoreo con ventas a autoservicios, distribuidores y mayoristas y a través de puntos de venta propios. Cuenta con tres formatos de punto de venta

propios: (i) Carnemart, que es la cadena de tiendas de carne de mayor crecimiento a nivel nacional y cuenta con toda clase de productos cárnicos, lácteos y variedad de abarrotes dirigida principalmente al cliente institucional (restaurantes, pequeños negocios) y amas de casa; (ii) Casa Hernández, tiendas de conveniencia y venta carne ubicadas en Ciudad Juárez, Chihuahua que cuentan con toda clase de productos cárnicos, lácteos y variedad de abarrotes dirigidas principalmente al cliente institucional (restaurantes, pequeños negocios) y amas de casa; y (iii) Bif, cadena de tiendas dirigidas a las amas de casa que cuenta con gran variedad de productos: desde cortes finos de res, cerdo, pollo, pescado y cortes *choice* hasta la famosa cocina fácil, que abarca ricos y diversos platillos listos para cocinar. Además, diariamente ofrece buffet de comida preparada y variedad de barbacoas.

Intercarnes

Intercarnes es una empresa comercializadora de productos cárnicos y Afiliada Grupo Bafar con ventas anuales por más de $4,000 millones de pesos y casi seis mil empleados, esta empresa opera en dos canales de distribución: autoservicios, con distribución a casi 3 mil autoservicios en todo el país y detalle, mayoreo y distribuidor, con el que atiende a pequeñas empresas, así como mayoristas y distribuidores por medio del reparto en rutas de distribución propias. Cuenta con centros de distribución y oficinas en ciudades estratégicas de todo México.

Strattega

Strattega es una empresa manufacturera de productos cárnicos, Afiliada de Grupo Bafar, la cual produce principalmente para empresas filiales con ventas cercanas a los 8 mil millones de pesos, cuenta con más de dos mil empleados distribuidos en dos importantes parques industriales, uno en la ciudad de Chihuahua y otra en La Piedad, Michoacán. Adicionalmente cuenta con centro de distribución totalmente automatizado de calidad mundial que distribuye sus productos en todo el país.

B Energy

B Energy es pionera en su ramo, y es una empresa única en el norte del país, al dedicarse a la producción de energía eléctrica bajo el esquema de tri-generación (calor, frio y electricidad) con base en gas natural. Produce más de 7,500 KW de electricidad y vende casi 100 millones de pesos anuales, principalmente a empresas Afiliadas. B Energy cuenta con una planta industrial en la ciudad de Chihuahua.

CIDET

CIDET es una empresa dedicada a la investigación, vinculación y desarrollo de materiales y productos para la industria agro alimentaria, la cual opera con estándares de calidad mundial y utilizando tecnología de punta para el desarrollo de sus proyectos. Actualmente opera una planta piloto para la industria cárnica y cuenta con laboratorios y oficinas en la ciudad de Chihuahua generando ventas superiores a los 60 millones de pesos anuales.

Cibalis

Cibalis presta servicios de dirección y administración de empresas, funge como el corporativo de Grupo Bafar y concentra más de 200 empleados administrativos y directivos, dando servicios de soporte al resto de las subsidiarias del grupo. Adicionalmente presta servicios de personal a ciertas filiales del grupo. Ocupa edificios

de oficinas, estacionamientos y áreas verdes en la ciudad de Chihuahua, con instalaciones de clase mundial y vanguardia tecnológica generando ventas superiores a los 600 millones de pesos anuales.

Vextor

Vextor es una empresa del sector financiero que ofrece soluciones financieras a personas físicas y morales con una amplia gama de productos tales como préstamos personales, financiamiento a Afiliadas, créditos empresariales, factoraje financiero, créditos automotrices y microcréditos. Con ventas cercanas a los 100 millones de pesos y una cartera promedio de 600 millones de pesos colocados con partes no relacionadas, es una de las SOFOMes más grandes del estado de Chihuahua. Sus oficinas y atención a clientes se encuentran en la ciudad de Chihuahua.

Descubre

Descubre es una empresa del sector inmobiliario dedicada al desarrollo de inmuebles que cuenta con amplia experiencia y realiza proyectos en todo el país adquiriendo predios y desarrollando proyectos BTS. Esta empresa ha posicionado el nombre Bafar en el sector inmobiliario del norte del país y ha logrado realizar importantes asociaciones estratégicas con empresas regionales alcanzando un prestigio de calidad y una eficiente administración del portafolio inmobiliario.

Fundación Bafar

Fundación Bafar es una asociación sin fines de lucro y donataria autorizada que tiene sus oficinas en la ciudad de Chihuahua y atiende a grupos vulnerables con base en sus cuatro ejes estratégicos: alimentación, educación, salud y ecología. Esto le ha permitido forjar importantes alianzas con diversas instituciones tales como: Fundación Real Madrid de España, Fundación Simi y Fundación Ecolosia, así como importantes organismos del estado de Chihuahua como son la Fundación Zaragoza y la Fundación del Empresariado Chihuahuense, A.C., una organización, independiente y autónoma, apartidista y sin fines de lucro, dedicada a atender las necesidades críticas de la comunidad en materia de educación básica, salud preventiva y formación de capital social, con el propósito de elevar la calidad de vida de los chihuahuenses. Lo anterior ha permitido apoyar a miles de niños y mujeres de escasos recursos en los estados de Chihuahua, Michoacán, Estado de México y Nuevo León; así como apoyar a diversos bancos de alimentos y albergues en todo el país.

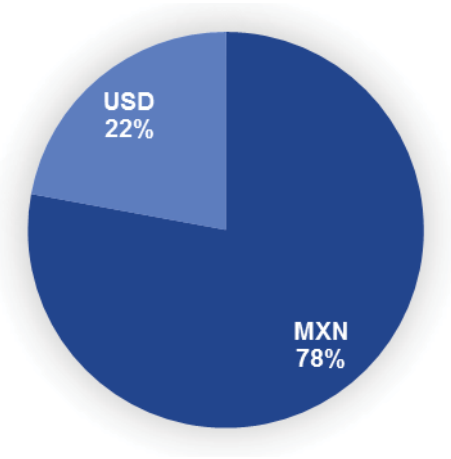
Destinia

Destinia es una empresa que presta servicios de agencia de viajes y transportación aérea en la modalidad de taxi aéreo tanto a empresas filiales del grupo como con partes no relacionadas, con ventas superiores a los 40 millones de pesos anuales. La empresa cuenta con una moderna flota de cuatro aeronaves que le permite prestar servicios a cualquier región del país y del extranjero, cumpliendo la regulación aeronáutica vigente. La empresa tiene oficinas en la ciudad de Chihuahua y tiene su base aérea en el aeropuerto de la misma ciudad.

D. Contratos de arrendamiento

A la fecha de este Prospecto, se encuentran firmados 95 contratos de arrendamiento para 81 propiedades. El 22% de las rentas de los contratos se denominan en dólares. El ingreso por Rentas en pesos se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del dólar respecto al peso.

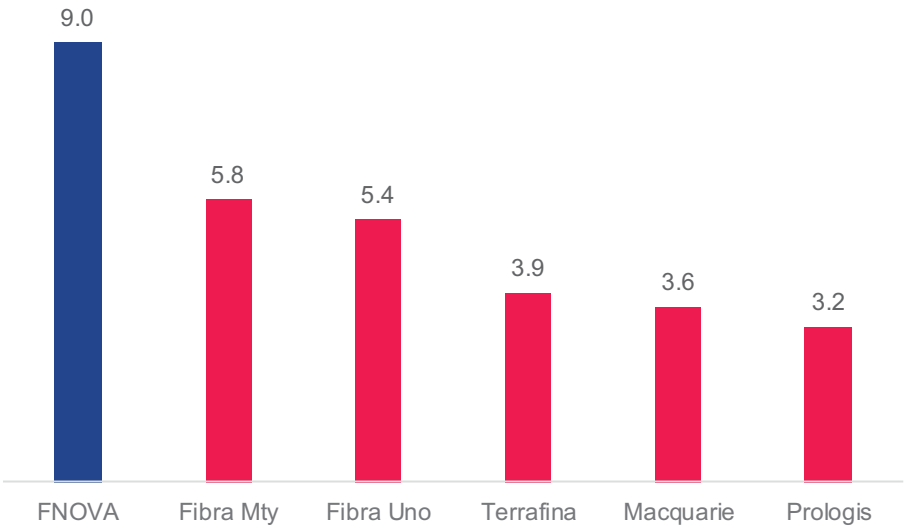
Desglose de rentas por denominación de los contratos al 30 de junio de 2017 (%)



Nota: considera cifras anualizadas al 30 de junio de 2017, así como las rentas anuales de las propiedades que se encuentran por iniciar operaciones.

El promedio ponderado del plazo remanente de los arrendamientos de las propiedades del Portafolio Inicial en operación es de 9.0 años. Adicionalmente, las propiedades arrendadas a Grupo Bafar tienen un plazo remanente promedio ponderado de 9.3 años.

Vencimiento promedio de contratos (años)



Nota: Perfil de vencimientos promedio de los contratos de arrendamiento ponderado por rentas LTM al 2Q2017

Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de Wall Street Research, BBVA Global Market Research ("Real Estate Mexico, Sector Update") y datos de Bloomberg al 11/05/2017

E. Adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios

El Administrador y Asesor se encuentra en proceso de identificar oportunidades para la adquisición de Activos Inmobiliarios que pudieran hacer crecer el negocio del Fideicomiso. Conforme a lo previsto en este Prospecto, cualquier Activo Inmobiliario que llegare a identificar el Administrador y Asesor, deberán cumplir con los criterios de elegibilidad descritos en el Contrato de Fideicomiso.

3.3.2 Adquisiciones de Activos Inmobiliarios

El Portafolio Inicial se compondrá de dos tipos de Activos Inmobiliarios: derechos de propiedad sobre bienes inmuebles y derechos sobre los arrendamientos de bienes inmuebles.

A. Derechos de propiedad sobre inmuebles

Para obtener información acerca de este tipo de adquisiciones para conformar el Portafolio Inicial, véase la sección 3.3.1 *"Inmuebles propiedad del Fideicomiso"* del presente Prospecto.

B. Derechos sobre los arrendamientos de inmuebles

A continuación, se presenta información acerca de los derechos sobre arrendamientos de inmuebles que adquirirá inicialmente el Fideicomiso. Para obtener información acerca de del perfil corporativo de los arrendatarios, véase la sección 3.3.1 *"Inmuebles propiedad del Fideicomiso"* del presente Prospecto.

UVM

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Chihuahua. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 14 años contados a partir del 1 de enero de 2013 y con derecho a prórroga por 6 años más con incrementos anuales bajo INPC. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. En el contrato comparece como obligado solidario Laureate Education México.

RR Donnelley

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad Juárez, Chihuahua. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de marzo de 2012 (fecha de terminación sustancial), con 3 opciones de renovación de 3 periodos de 2 años cada una, con incremento anual fijo del 2%. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. En el contrato comparece como obligado solidario Banta Europe B.V.

Beckers

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en Apodaca, Nuevo León. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de junio de 2015, con opción de renovación de 5 periodos de 2 años cada uno con incrementos anuales conforme al índice de precios al consumidor de Estados Unidos. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. En el contrato comparece como obligado solidario Aktiebolaget Wilh Becker.

ERAE

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en Apodaca, Nuevo León. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 7 años contados a partir del 30 de noviembre de 2016, con una opción de renovación de 3 años con incrementos anuales conforme al índice de precios al consumidor de Estados Unidos, con posibilidad de prorrogarlo 3 años más. El contrato es bajo la modalidad Triple Net.

Hakkai

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en Apodaca, Nuevo León. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 6 años y 2 meses contados a partir del 1 de mayo de 2015 con incrementos anuales conforme al índice de precios al consumidor de Estados Unidos. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. En el contrato comparece como obligado solidario Hakkai, Inc.

Visteon

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Chihuahua. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 12 años contados a partir del 1 de junio de 2016 con incrementos anuales a razón de 1.5% anual, con opción de prorrogarlo por 2 periodos de 5 años más. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. En el contrato comparece como obligado solidario Visteon Corporation.

Adicionalmente, el Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de un segundo inmueble ubicado en la ciudad de Chihuahua. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 11 años y 3 meses contados a partir del 28 de febrero de 2017, con opción de prorrogarlo 2 periodos de 5 años, con incrementos anuales a razón de 1.5% anual. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. En el contrato comparece como obligado solidario Visteon Corporation.

Truper

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Chihuahua. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 5 años contados a partir del 10 de noviembre de 2016 con incrementos anuales con base en el INPC, con opción de prorrogarlo por 2 periodos de 5 años cada uno. El contrato es bajo la modalidad *double net* donde el arrendatario absorbe los costos de seguros y mantenimiento del inmueble.

Adicionalmente, el Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Guadalajara. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 30 de abril de 2017 con incrementos anuales con base en el INPC, con opción de prorrogarlo por 2 periodos de 5 años cada uno. El contrato es bajo la modalidad *double net* donde el arrendatario absorbe los costos de seguros y mantenimiento del inmueble.

CEMEX

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Querétaro. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 5 años contados a partir del 15 de julio de 2017 con incrementos anuales con base INPC, con opción de prorrogarlo por 2 periodos de 5 años cada uno. El contrato es bajo la modalidad Triple Net.

UNITEC

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Guadalajara. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 12 años contados a partir del 15 de julio de 2016 con incrementos anuales con base en el INPC, con opción de prorrogarlo 5 años más. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. En el contrato comparece como obligado solidario Laureate Education México.

Adicionalmente, el Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Querétaro. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 12 años contados a partir del 15 de julio de 2017 con incrementos anuales con base en el INPC, con opción de prorrogarlo 5 años más. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. En el contrato comparece como obligado solidario Laureate Education México.

Weiss-Aug

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Apodaca, Nuevo León. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 17 de junio de 2017 con incrementos anuales del 1.5% fijo, con posibilidad de prorrogarlo por 2 periodos de 5 años cada uno. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. En el contrato comparece como obligado solidario Weiss-Aug Group.

Onus

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de 62 inmuebles ubicado en distintas ciudades del país que se utilizan como puntos de venta y oficinas. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de enero de 2017 con incrementos anuales con base INPC. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. Grupo Bafar aparece como obligado solidario en el contrato.

Intercarnes

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de 8 inmuebles ubicados en distintas ciudades del país para uso logístico y oficinas. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de enero de 2017 con incrementos anuales con base INPC. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. Grupo Bafar aparece como obligado solidario en el contrato.

Strattega

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de 2 inmuebles ubicados en la ciudad de Chihuahua y La Piedad, Michoacán para uso industrial, logístico y oficinas. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de enero de 2017 con incrementos anuales con base INPC. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. Grupo Bafar aparece como obligado solidario en el contrato.

B Energy

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de 1 inmueble ubicado en la ciudad de Chihuahua para uso industrial. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de enero de 2017 con incrementos anuales con base INPC. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. Grupo Bafar aparece como obligado solidario en el contrato.

CIDET

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de 1 inmueble ubicado en la ciudad de Chihuahua para uso industrial. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de enero de 2017 con incrementos anuales con base INPC. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. Grupo Bafar aparece como obligado solidario en el contrato.

Cibalis

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de 1 inmueble ubicado en la ciudad de Chihuahua para uso de oficinas. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de enero de 2017 con incrementos anuales con base INPC. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. Grupo Bafar aparece como obligado solidario en el contrato.

Vextor

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de 1 inmueble ubicado en la ciudad de Chihuahua para uso de oficinas. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de enero de 2017 con incrementos anuales con base INPC. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. Grupo Bafar aparece como obligado solidario en el contrato.

Descubre

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de 1 inmueble ubicado en la ciudad de Chihuahua para uso de oficinas. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de enero de 2017 con incrementos anuales con base INPC. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. Grupo Bafar aparece como obligado solidario en el contrato.

Fundación Bafar

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de 1 inmueble ubicado en la ciudad de Chihuahua para uso de oficinas. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de enero de 2017 con incrementos anuales con base INPC. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. Grupo Bafar aparece como obligado solidario en el contrato.

Destinia

El Fideicomiso adquirirá los derechos sobre los flujos de arrendamiento de 1 inmueble ubicado en la ciudad de Chihuahua para uso de oficinas. El contrato de arrendamiento en cuestión tiene un plazo de vigencia de 10 años contados a partir del 1 de enero de 2017 con incrementos anuales con base INPC. El contrato es bajo la modalidad Triple Net. Grupo Bafar aparece como obligado solidario en el contrato.

C. Derechos de preferencia para adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios

Conforme al Contrato de Fideicomiso, a partir de la fecha de la Emisión Inicial, mientras Grupo Bafar mantenga una tenencia igual o superior al 20% de los CBFIs en circulación, Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. tendrá la obligación de ofrecer directamente o causar que se ofrezcan a través de cualquiera de sus respectivas Afiliadas, Activos Inmobiliarios que sean de su propiedad y que cumplan con los Lineamientos de Inversión al Fideicomiso, para ser adquiridas por el Fideicomiso o los Fideicomisos de Inversión según lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda. Las adquisiciones referidas se llevarán a cabo conforme a los incisos siguientes:

(a) Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores. Cualquier adquisición de Activos Inmobiliarios a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso requerirá de la aprobación de (i) la mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico; y (ii) el voto favorable de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los Tenedores que sean competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea Ordinaria de Tenedores respecto de dicho asunto.

(b) Precio de Compra. Para efectos de determinar el precio de adquisición de los Activos Inmobiliarios, se estará a las siguientes reglas:

(i) Tanto el Comité Técnico (mediante resolución adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes) como la entidad vendedora seleccionarán un Valuador Independiente (similar en prestigio a los Valuadores Independientes aprobados descritos en el Contrato de Fideicomiso) y se lo notificarán a la otra parte y al Fiduciario dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la oferta del Activo Inmobiliario en cuestión. Si una de las partes omite seleccionar a su Valuador Independiente dentro del plazo señalado, perderá el derecho a hacerlo y el Valuador Independiente seleccionado por la otra parte llevará a cabo la valuación solo.

(ii) En caso de que las dos partes hubieren hecho su selección dentro del plazo señalado, los 2 valuadores independientes llevarán a cabo su valuación y se estará a lo siguiente:

1) En caso de que la oferta sea por la venta de Activos Inmobiliarios, el precio de compra para dicha adquisición será igual al promedio de ambas valuaciones en caso de que haya una discrepancia menor del 10% entre las mismas, y únicamente en el caso que ambas valuaciones difieran por un monto igual o superior de 10%, la entidad vendedora y el Comité Técnico (mediante resolución adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes) nombrarán en su conjunto a un tercer Valuador Independiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la obtención de ambos avalúos, quien realizará una valuación adicional que prevalecerá y cuyo resultado será definitivo y obligatorio, salvo en el caso que dicho tercer avalúo no se encuentre dentro del rango del valor de los primeros dos avalúos, en cuyo caso, el valor que se tomará como definitivo y obligatorio será el equivalente al del promedio de los 3 avalúos.

2) En caso de que la oferta sea por derechos fideicomisarios de un vehículo que sea propietario de Activos Inmobiliarios, el precio de compra para dicha adquisición será igual: a (1) el valor de avalúo que se determine siguiendo el proceso descrito en el inciso (a) anterior; más (2) el valor de los recursos en numerario en las cuentas de dicho vehículo y demás activos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (3) el monto de los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; en el entendido que para el punto (2) y (3) anterior se determinará según los reportes que para dichos efectos emita el fiduciario del vehículo en cuestión.

(c) Autorización Previa. Una vez que el precio de compra haya sido determinado conforme a las disposiciones del inciso (b) anterior, y siempre y cuando la entidad vendedora de que se trate acepte expresamente dicho precio de compra, la potencial adquisición se someterá a aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Esta obligación no restringirá Grupo Bafar ni a sus Afiliadas y/o subsidiarias para ofrecer cualquiera de las siguientes inversiones a terceros: (1) inversiones que hayan sido rechazadas por (x) el Comité Técnico, en virtud de una votación de los Miembros Independientes o (y) la Asamblea de Tenedores; (2) inversiones que el Fideicomiso tenga restricciones para realizar e inversiones que no se encuentren dentro de los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; (3) Activos Inmobiliarios en los cuales Grupo Bafar y sus Afiliadas y subsidiarias tengan un participación minoritaria previa a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

3.3.3 Evolución de los activos del Fideicomiso

El negocio inmobiliario con partes no relacionadas de Grupo Bafar inició en 2012 con el primer edificio construido a la medida para Laureate Education México (formato UVM); el crecimiento se ha generado principalmente mediante el desarrollo de parques industriales con infraestructura propia y la construcción de edificios BTS. En las siguientes tablas se muestra el crecimiento del portafolio del 2012 al cierre de 2016.

Evolución de las propiedades de Grupo Bafar

#	Superficie rentable (m2)	Renta anual (miles de pesos)	Vigencia	2012	2013	2014	2015	2016
1	53,598	42,390,480	10 años	Nave Indistrial (3)	Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial
2	7,226	26,776,438	10 años	Oficinas (5)	Oficinas	Oficinas	Oficinas	Oficinas
3	15,275	23,642,260	10 años	Centro de Distribución (6)	Centro de Distribucion	Centro de Distribucion	Centro de Distribucion	Centro de Distribucion
4	8,279	12,521,787	10 años	Tienda (21)	Tienda	Tienda	Tienda	Tienda
5	2,306	3,636,285	10 años		Tienda (9)	Tienda	Tienda	Tienda
6	4,864	8,421,092	10 años			Tienda (1)	Tienda	Tienda
7	140	544,462	10 años			Oficinas (2)	Oficinas	Oficinas
8	1,160	2,229,090	10 años			Nave Industrial (18)	Nave Industrial	Nave Industrial
9	3,032	4,872,244	10 años				Tienda (11)	Tienda
10	4,281	2,913,422	10 años					Tienda (4)
Total	**100,160**	**127,947,559**	**10.0 años**	35	44	65	76	80
Rentas anuales Bafar parte relacionada				**105,330,964**	**108,967,249**	**120,161,893**	**125,034,137**	**127,947,559**

Evolución de las propiedades de otros arrendatarios

Ciudad	Superficie rentable (m2)	Renta anual (miles de pesos)	Moneda	Vigencia	Categoría	2012	2013	2014	2015	2016
Cd. Juarez	15,214	20,791,878	USD	10 años	Manufactura	Nave Industrial (1)	Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial
Chihuahua	9,443	27,038,889	MXN	14 años	Educativo	Comercio (1)	Comercio	Comercio	Comercio	Comercio
Monterrey	10,089	11,917,946	USD	8 años	Manufactura				Nave Industrial 2)	Nave Industrial
Chi y Mty	30,096	19,230,486	USD	10 años	Manufactura					Nave Industrial (2)
Tlaquepaque	12,383	8,768,271	MXN	12 años	Educativo					Tienda (1)
Chihuahua	4,303	363,800	MXN	5 años	Logística					Logística (1)
Total	**81,528**	**88,111,270**		**11.1 años**	Acumulado:	2	2	2	4	8
Rentas anuales Terceros						**47,830,768**	**47,830,768**	**47,830,768**	**59,748,714**	**88,111,270**

Adicionalmente, nuestro Portafolio Inicial incluye propiedades que se encuentran por iniciar operaciones y ya cuentan un contrato de arrendamiento vigente. Estos contratos iniciarán operaciones a lo largo del 2017, descritos a continuación:

Arrendatario	Inicio de cobro	GLA (m2)	Renta anualizada	Moneda	Inflación
Unitec GDL Fase II	15-jul-17	4,338	4,796,426	MXN	INPC
Unitec QRO	15-jul-17	9,000	22,123,766	MXN	INPC
Cemex	15-jul-17	1,000	882,000	MXN	INPC
La Piedad	01-oct-17	10,000	60,916,185	MXN	INPC

Desglose cualitativo y de métricas operativas de los contratos

Nombre del Inquilino	Estado	Uso Inmueble	Inicio del Arrendamiento	Plazo Arrendamiento	Sup Rentable Terreno M2	Moneda de Contrato	Factor Crecimiento	Renta 2017 anualizada (MXN)
Planta Chihuahua	Chihuahua	Manufactura	01/01/2017	10 años	20,873	MXN	Mexican CPI	33,711,715
Cidet Corporativo	Chihuahua	Manufactura	01/01/2017	10 años	1,458	MXN	Mexican CPI	1,633,266
Cibalis Corporativo	Chihuahua	Oficinas	01/01/2017	10 años	5,199	MXN	Mexican CPI	19,194,895
Descubre Corporativo	Chihuahua	Oficinas	01/01/2017	10 años	30	MXN	Mexican CPI	117,044
Fundacion Corporativo	Chihuahua	Oficinas	01/01/2017	10 años	188	MXN	Mexican CPI	384,184
Cedis	Chihuahua	Logistica	01/01/2017	10 años	6,410	MXN	Mexican CPI	14,303,418
Intercarnes Corporativo	Chihuahua	Oficinas	01/01/2017	10 años	250	MXN	Mexican CPI	981,508
Onus Corporativo	Chihuahua	Oficinas	01/01/2017	10 años	1,222	MXN	Mexican CPI	4,788,872
Destinia Corporativo	Chihuahua	Oficinas	01/01/2017	10 años	366	MXN	Mexican CPI	1,426,979
Vextor Corporativo	Chihuahua	Oficinas	01/01/2017	10 años	110	MXN	Mexican CPI	427,418
B Energy	Chihuahua	Manufactura	01/01/2017	10 años	1,160	MXN	Mexican CPI	2,229,090
Planta La Piedad	Michoacan	Manufactura	01/01/2017	10 años	31,267	MXN	Mexican CPI	7,335,839
Planta La Piedad (Nuevo Complejo)	Michoacan	Manufactura	01/10/2017	10 años	10,000	MXN	Mexican CPI	60,916,185
Bif Juventud	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	602	MXN	Mexican CPI	1,065,707
CMT Mexicali Carranza	BC	Comercio	01/01/2017	10 años	321	MXN	Mexican CPI	804,642
CMT Lazaro Cardenas	BC	Comercio	01/01/2017	10 años	1,013	MXN	Mexican CPI	687,360
DPC Mexicali	BC	Logistica	01/01/2017	10 años	693	MXN	Mexican CPI	1,489,122
CMT Casas Grandes	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	339	MXN	Mexican CPI	659,405
CMT Insurgentes	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	266	MXN	Mexican CPI	411,923
CMT Juarez Tecnologic	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	719	MXN	Mexican CPI	1,302,647
CMT Bombero	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	307	MXN	Mexican CPI	612,381
CMT Juan Escutia	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	252	MXN	Mexican CPI	508,435
CMT Mega 20 De Noviem	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	378	MXN	Mexican CPI	810,999
CMT Nueva España	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	351	MXN	Mexican CPI	742,123
CMT Delicias Basica	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	595	MXN	Mexican CPI	635,460
CMT Mega Mina	Durango	Comercio	01/01/2017	10 años	335	MXN	Mexican CPI	281,400
CMT Guasave	Sinaloa	Comercio	01/01/2017	10 años	325	MXN	Mexican CPI	503,100
CMT Rafael Buelna	Sinaloa	Comercio	01/01/2017	10 años	367	MXN	Mexican CPI	581,217
CMT Deli Hermosillo	Sonora	Comercio	01/01/2017	10 años	238	MXN	Mexican CPI	362,712
CMT Mega Hermosillo	Sonora	Comercio	01/01/2017	10 años	797	MXN	Mexican CPI	1,004,220
CMT Reynosa Lomas	Tamaulipas	Comercio	01/01/2017	10 años	252	MXN	Mexican CPI	338,796
CMT Hermosillo Lopez Portillo	Sonora	Comercio	01/01/2017	10 años	259	MXN	Mexican CPI	472,872
CMT Yautepec	Morelos	Comercio	01/01/2017	10 años	261	MXN	Mexican CPI	403,285
CMT Nogales Greco	Sonora	Comercio	01/01/2017	10 años	251	MXN	Mexican CPI	797,035
CMT Ensenada Centro	BC	Comercio	01/01/2017	10 años	325	MXN	Mexican CPI	522,600
CMT Laredo Tecnologico	Tamaulipas	Comercio	01/01/2017	10 años	243	MXN	Mexican CPI	373,586
CMT Cancun Jabah	Quintana Roo	Comercio	01/01/2017	10 años	255	MXN	Mexican CPI	706,860
CMT Obregon-Jalisco	Sonora	Comercio	01/01/2017	10 años	296	MXN	Mexican CPI	220,224
DPC Obregon	Sonora	Logistica	01/01/2017	10 años	3,466	MXN	Mexican CPI	2,578,704
CMT Obregon Misiones	Sonora	Comercio	01/01/2017	10 años	227	MXN	Mexican CPI	261,274
CMT Juarez Gomez Morin	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	237	MXN	Mexican CPI	330,349
CMT Tepic Flores Magon	Nayarit	Comercio	01/01/2017	10 años	224	MXN	Mexican CPI	276,864
CMT Cancun Nichupete	Quintana Roo	Comercio	01/01/2017	10 años	256	MXN	Mexican CPI	618,461
CMT Durango Abastos	Durango	Comercio	01/01/2017	10 años	254	MXN	Mexican CPI	253,233
CMT Monclova	Coahuila	Comercio	01/01/2017	10 años	253	MXN	Mexican CPI	233,975
CMT OJinaga	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	240	MXN	Mexican CPI	507,049
CMT Juarez Troncoso	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	236	MXN	Mexican CPI	409,770
CMT Puerto Vallarta	Jalisco	Comercio	01/01/2017	10 años	222	MXN	Mexican CPI	426,624
CMT Tepic Nayarit Nicolas Bravo	Nayarit	Comercio	01/01/2017	10 años	296	MXN	Mexican CPI	440,448
CMT Frontera	Coahuila	Comercio	01/01/2017	10 años	249	MXN	Mexican CPI	235,749
CMT Cuauhtemoc Manitoba	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	311	MXN	Mexican CPI	549,257
DPC Cancun	Quintana Roo	Logistica	01/01/2017	10 años	1,002	MXN	Mexican CPI	805,471
DPC Chihuahua	Chihuahua	Logistica	01/01/2017	10 años	769	MXN	Mexican CPI	701,136
DPC Hermosillo	Sonora	Logistica	01/01/2017	10 años	1,419	MXN	Mexican CPI	1,174,766
DPC Mexico	Estado De Mexico	Logistica	01/01/2017	10 años	3,549	MXN	Mexican CPI	3,431,161
DPC TiJuana	BC	Logistica	01/01/2017	10 años	1,433	MXN	Mexican CPI	1,737,184
CMT San Jose Del Cabo B.C.S.	BCS	Comercio	01/01/2017	10 años	325	MXN	Mexican CPI	553,800
UVM Chihuahua	Chihuahua	Educativo	01/01/2013	14 años	11,032	MXN	Mexican CPI	27,985,250
RR Donely	Chihuahua	Manufactura	01/03/2012	10 años	15,214	USD	2.00%	21,847,797
Parque Tecnologico Milenium/BecKers (1)	Nuevo Leon	Manufactura	01/06/2015	10 años	5,001	USD	US CPI	6,188,221
Parque Tecnologico Milenium/Weiss (2A)	Nuevo Leon	Manufactura	17/06/2017	10 años	2,638	USD	1.50%	4,353,667
Parque Tecnologico Milenium/Hakkai (3)	Nuevo Leon	Manufactura	01/05/2015	6 años	5,088	USD	US CPI	5,023,896
Parque Tecnologico Milenium/ERAE (2B)	Nuevo Leon	Manufactura	30/11/2016	7 años	4,667	USD	US CPI	5,544,134
Parque Tecnologico Bafar/Visteon	Chihuahua	Manufactura	01/06/2016	12 años	25,429	USD	1.50%	31,695,210
Parque Tecnologico Bafar/Truper Chihuahua	Chihuahua	Manufactura	10/11/2016	5 años	4,303	MXN	1.50%	2,574,420
Parque Tecnologico Bafar/Visteon Services	Chihuahua	Manufactura	28/02/2017	11 años	3,172	USD	1.50%	2,990,706
Casa Hdz Bufalo	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	206	MXN	Mexican CPI	287,003
Casa Hdz Neptuno	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	399	MXN	Mexican CPI	541,315
CMT Carro Verde	GuanaJuato	Comercio	01/01/2017	10 años	157	MXN	Mexican CPI	261,704
CMT Gullermo Prieto	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	228	MXN	Mexican CPI	446,242
CMT Puerto Palmas Cd. Juarez	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	220	MXN	Mexican CPI	269,672
CMT Poza Rica	Veracruz	Comercio	01/01/2017	10 años	245	MXN	Mexican CPI	506,402
CMT Minatitlan Veracruz	Veracruz	Comercio	01/01/2017	10 años	455	MXN	Mexican CPI	534,968
CMT Coatzacoalcos Veracruz	Veracruz	Comercio	01/01/2017	10 años	296	MXN	Mexican CPI	312,576
CMT 16 De Septiembre	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	283	MXN	Mexican CPI	299,355
CMT Carlos Amaya	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	249	MXN	Mexican CPI	331,988
CMT Celaya Irrigacion	GuanaJuato	Comercio	01/01/2017	10 años	237	MXN	Mexican CPI	261,166
CMT Bugambilias	Quintana Roo	Comercio	01/01/2017	10 años	249	MXN	Mexican CPI	553,291
CMT Cuahutemoc Vicente Guerrero	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	303	MXN	Mexican CPI	637,098
CMT Campo Bello	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	274	MXN	Mexican CPI	502,164
CMT Uxmal	Quintana Roo	Comercio	01/01/2017	10 años	290	MXN	Mexican CPI	828,240
CMT Cancun Tules Ii	Quintana Roo	Comercio	01/01/2017	10 años	381	MXN	Mexican CPI	488,973
CMT Reynosa 20 Nov	Tamaulipas	Comercio	01/01/2017	10 años	277	MXN	Mexican CPI	352,700
CMT Nogales Maestros Sonora	Sonora	Comercio	01/01/2017	10 años	251	MXN	Mexican CPI	644,337
CMT ZihuataneJo	Guerrero	Comercio	01/01/2017	10 años	278	MXN	Mexican CPI	386,767
CMT Magdalena De Jino	Sonora	Comercio	01/01/2017	10 años	278	MXN	Mexican CPI	323,941
CMT Cancun Rancho Viejo	Quintana Roo	Comercio	01/01/2017	10 años	297	MXN	Mexican CPI	624,036
CMT Pie De La Cuesta	Guerrero	Comercio	01/01/2017	10 años	244	MXN	Mexican CPI	371,856
Truper Guadalajara	Jalisco	Manufactura	01/05/2017	10 años	7,516	MXN	Mexican CPI	5,964,000
Unitec Queretaro	Queretaro	Educativo	15/07/2017	11 años	9,000	MXN	Mexican CPI	22,123,766
Unitec Queretaro Cemex	Queretaro	Oficinas	15/07/2017	5 años	1,000	MXN	Mexican CPI	882,000
Unitec Guadalajara Fase I	Jalisco	Educativo	15/07/2016	12 años	9,004	MXN	Mexican CPI	19,729,192
Unitec Guadalajara Fase II	Jalisco	Educativo	15/07/2017	12 años	4,338	MXN	Mexican CPI	4,796,426
CMT Cananea	Sonora	Comercio	01/01/2017	10 años	243	MXN	Mexican CPI	211,442
CMT DostoievsKi	Chihuahua	Comercio	01/01/2017	10 años	275	MXN	Mexican CPI	475,678
Total					**217,562**			**351,425,396**

3.3.4 Desempeño del Portafolio Inicial

Para mayor información acerca del desempeño del Portafolio Inicial, véase la sección 5.3.1 "*Resultado de la operación"* inciso A "*Desempeño del Portafolio Inicial"* del presente Prospecto.

3.3.5 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

La presente sección no resulta aplicable a la operación que se describe en el presente Prospecto, toda vez que el Fideicomiso no cuenta con un plan de negocios predefinido ni con un calendario de inversiones y desinversiones. No obstante lo anterior, como se describe a lo largo del presente, en un primer momento el Fideicomiso adquirirá el Portafolio Inicial y posteriormente al Administrador y Asesor evaluará las oportunidades de inversión que considere necesarias a fin de implementar una estrategia de crecimiento del Patrimonio del Fideicomiso.

En este sentido, hemos desarrollado una estrategia que servirá de guía para la operación del Fideicomiso, misma que se describe a continuación:

A. Misión

- Ofrecer una alternativa de inversión rentable, con un alto nivel de certidumbre para mantener y acrecentar su valor.
- Adquirir Activos Inmobiliarios que integren el Portafolio Inicial con la mayor celeridad a fin de estar en condiciones de iniciar el reparto de Distribuciones.
- Procurar el adecuado mantenimiento, cobranza, administración, comercialización y desempeño de nuestras propiedades, y en su caso llevar a cabo las mejoras que nos permitan elevar su rentabilidad en el corto plazo.
- Procurar la mejora continua del perfil de nuestros arrendatarios a fin de incrementar la rentabilidad de nuestras propiedades al tiempo que reducimos la volatilidad potencial de los flujos. Fortalecer la lista de potenciales adquisiciones a fin de estar en condiciones de incrementar el tamaño de nuestro portafolio con rapidez y de forma sostenida.
- Fortalecer la red de relaciones con corredores inmobiliarios, desarrolladores, arrendatarios de marcas con presencia nacional y local, y en general con todos los agentes participantes en nuestro segmento de la industria para consolidar nuestra presencia en la industria de FIBRAs.
- Construir una relación de confianza con los Tenedores mediante la total transparencia de nuestras actividades, el diálogo cercano y la conducción de una sana dinámica de trabajo entre los órganos de gobierno del Fideicomiso y el Administrador y Asesor.

B. Visión

Desarrollar un portafolio inmobiliario a través de la adquisición de propiedades rentadas que creen valor al Fideicomiso, basado en la calidad de sus contratos de arrendamiento, calidad constructiva, plaza y ubicación del inmueble.

Para alcanzar dichos objetivos, el Fideicomiso se apoya en la experiencia de un selecto grupo de desarrolladores y operadores de inmuebles, así como en un modelo de negocios que integra verticalmente la cadena de valor que va desde la identificación de los conceptos y ubicaciones para los desarrollos inmobiliarios, proceso de comercialización y arrendamiento, operación de los mismos hasta la estabilización y la eventual captura de la plusvalía de existir las condiciones de mercado para la venta del inmueble.

C. Propuesta de valor del Fideicomiso (listado de principales consideraciones).

- Creación de valor a través del desarrollo de un portafolio inmobiliario.
- Alto nivel de certidumbre de mantener y crecer su valor.
- Captar la inversión extranjera de arrendatarios que llega al país requiriendo espacio industrial y de logística.
- Participando en las plazas en las que la industria extranjera está arraigada y que continuarán atrayendo a este tipo de empresas.
- El Fideicomiso garantiza liquidez para el Tenedor y a la vez una rentabilidad atractiva.

D. Modelo de negocios

El plan de negocios y expansión inicial del Fideicomiso se concentrará en las siguientes actividades:

(i) Desarrollo de contratos de arrendamiento en pesos mediante la expansión de la cadena Carnemart:

- Estos puntos de venta directo al público serán desarrollados en formatos de 250 m2 de construcción y terreno de 400 m2.
- La apertura de estas tiendas tendrá como foco (más no se encontrará limitada a) el centro del País: zona metropolitana de la Ciudad de México, Querétaro, Puebla, Jalisco y Guanajuato.

(ii) Adquisición de inmuebles bajo contratos de arrendamiento (no vacantes):

- La búsqueda de oportunidades para la adquisición de edificios rentados que cumplan con las siguientes características es una actividad permanente: Plaza, ubicación, características de construcción y calidad financiera del arrendatario.
- Los inmuebles y/o contratos de arrendamiento-inquilino deben cumplir con las siguientes características mínimas para ser elegibles para adquisición:
  - En el sector industrial:
    - Altura mínima 24 pies libres, mínimo de 5% de iluminación natural y sistema contra incendio.
    - Estar en condiciones de operar normalmente sin necesidad de desembolsos superiores a $4.00 USD por pie cuadrado.
    - Encontrarse en las siguientes plazas: Reynosa, Juárez, Monterrey, Tijuana, San Luis Potosí, Silao, Querétaro y Guadalajara.
    - Inquilino con calidad de crédito aceptable.
    - Plazo mínimo de 5 años.
  - En el sector educativo:
    - Inquilino con calidad de crédito aceptable.
    - Contratos con plazos mayores a 10 años por tratarse de edificios especializados

- En el sector *retail*:
    - Inquilino con calidad de crédito aceptable
    - Plazo mínimo de 10 años.

A la fecha del presente Prospecto, Fibra NOVA cuenta con un robusto pipeline de adquisiciones que se resume en la tabla siguiente:

Tipo[1]	**Industrial**	**Industrial**	**Industrial**
Garantía corporativa	EE.UU.	EE.UU.	EE.UU.
Vencimiento del contrato	ene-2030	ene-2030	ene-2030
Renta anual inicial @19.0 (MXN mm)	16.9	15.9	3.0
Incrementos anuales	1.50%	CPI EE.UU.	CPI EE.UU.
Condiciones del contrato	NNN	NNN	NNN
Plaza	Reynosa, Tamps.	Reynosa, Tamps.	Linares, N.L.
Sector	Electrónico-Automotriz	Construcción	Automotriz
Estatus	Firmado	Firma en 60 días	Firma en 60 días
Inicio de cobro de renta	01-feb-18	01-mar-18	01-oct-17
GLA (SQFT)	115,103	155,000	59,000
Monto de inversión (MXN mm)	180 - 190	170 - 180	30 - 35
NOI (MXN mm)	**15 - 20**	**15 - 20**	**1 - 5**

(1) Contratos denominados en USD

Tipo[1]	**Retail**	**Retail**	**Otros**
Garantía corporativa	MEX	MEX	MEX
Vencimiento del contrato	ene-2030	ene-2030	ene-2030
Renta anual inicial @19.0 (MXN mm)	54.5	27.3	27.0
Incrementos anuales	INPC	INPC	INPC
Condiciones del contrato	NNN	NNN	NNN
Plaza	Varias	Varias	Varias
Sector	Retail	Retail	Otros
Estatus	Firma en 60 días	Firma en 60 días	Firma en 60 días
Inicio de cobro de renta	01-sep-17	01-sep-17	01-mar-18
Número de propiedades	32	3	3
Monto de inversión (MXN mm)	600 - 610	275 - 285	295 - 305
NOI (MXN mm)	**50 - 60**	**20 - 30**	**20 - 30**

(1) Contratos denominados en MXN

E. Política de endeudamiento del Fideicomiso

El Fideicomiso procurará operar con prudentes niveles de endeudamiento. Prevemos que BBVA Bancomer, como acreedor de ciertos créditos garantizados con algunas de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial (inmueble arrendado a la UVM en Chihuahua, e inmueble arrendado a la UNITEC Campus Guadalajara), otorgará su consentimiento para que los Fideicomisos de Inversión asuman dichos créditos en términos y condiciones sustancialmente similares a los que se encuentran vigentes actualmente.

En virtud de lo anterior, el Fideicomiso iniciará sus operaciones con la deuda relacionada a dichas propiedades, y buscará operar manteniendo un índice de relación préstamo-valor de máximo 50%, según lo determine el Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso. Para mayor información en este sentido, véanse los estados financieros proforma que se presentan como Anexo "A" del presente Prospecto.

El Fideicomiso podrá, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador y Asesor, llevar a cabo Emisiones Adicionales, una vez identificadas las oportunidades de adquisición de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

El Fideicomiso podrá utilizar deuda para fondear parte de sus operaciones. En todo caso buscará que dichos niveles de endeudamiento cumplan holgadamente con lo establecido en Ley Aplicable y el Contrato de Fideicomiso. Conforme al Contrato de Fideicomiso, es posible incurrir en deuda. El Fideicomiso llevará a cabo Emisiones Adicionales y/o acudirá a las instituciones de crédito para obtener financiamiento. El Comité Técnico fijará las políticas de endeudamiento del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. El Comité de Auditoría será el encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.

El Fideicomiso procurará contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, gestionando en su caso líneas de crédito o programas de certificados bursátiles de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presenten cuando ellas requirieran de una rápida ejecución, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

Al momento de la Emisión Inicial, el apalancamiento inicial será de $306,561,000 pesos, los cuales se componen de créditos de largo plazo y con garantía hipotecaria. Para obtener mayor información en este sentido, véase la sección 5.2 *"Informe de créditos relevantes"* del presente Prospecto.

F. Política de capitalización

Se tiene la intención de que el Fideicomiso lleve a cabo Emisiones Adicionales para a fin de realizar colocaciones sucesivas de CBFIs. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el Comité Técnico y, en su caso, la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, es intención del Fideicomiso procurar que la cadencia con la que se realicen estas colocaciones sea tal que su estructura de capital permita maximizar el valor de los Tenedores.

La Asamblea de Tenedores será la encargada de reunirse para aprobar cualquier emisión de CBFIs y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Aprovechando la red de contactos y reconocimiento que ha adquirido la división inmobiliaria de Grupo Bafar en el mercado inmobiliario del norte del país, así como la estrategia propia de crecimiento del grupo principalmente con su división *retail* y las plantas de manufactura; el Fideicomiso prevé continuar efectuando inversiones en proyectos desarrollados por subsidiarias de Grupo Bafar; la relación con dichas entidades se hará en un marco de derecho de preferencia en el caso que dichas subsidiarias decidan enajenar dichas propiedades o en proyectos BTS que la división inmobiliaria continúe colocando. La inversión por parte del Fideicomiso se hará previa autorización de nuestro Comité Técnico y dirimiendo cualquier conflicto de intereses.

Para mayor información respecto de los desarrollos en curso de algunas de nuestras propiedades, véase la sección 3.3.3 *"Evolución de los activos del Fideicomiso"* de este Prospecto.

3.3.6 Informe de deudores relevantes

Ninguno de los Activos Inmobiliarios que confirmarán el Portafolio Inicial presenta retraso o incumplimiento en el pago de las rentas respectivas ni se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral.

Las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

3.4 Contratos y acuerdos relevantes

3.4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del Contrato de Fideicomiso. Para mayor información véase el Contrato de Fideicomiso que se adjunta al presente Prospecto como Anexo "D".

Aportación Inicial.

El Fideicomitente en el Contrato de Fideicomiso constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar con tal carácter en el Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente en el Contrato de Fideicomiso transfiere irrevocablemente al Fiduciario la cantidad de $1.00 (un Peso 00/100 M.N), el cual será depositado en la Cuenta de Retención en Pesos conforme al Contrato de Fideicomiso (la "Aportación Inicial").

Aceptación por parte del Fiduciario.

El Fiduciario por medio del Contrato de Fideicomiso acepta su nombramiento y conviene en llevar a cabo todos los actos que se describen en el Contrato de Fideicomiso y cumplir con las obligaciones que le deriven del mismo y de la Ley Aplicable. El Fiduciario otorga en el Contrato de Fideicomiso el recibo más amplio que en derecho proceda respecto de la Aportación Inicial.

Partes del Contrato de Fideicomiso.

(a) Las siguientes Personas son parte del Contrato de Fideicomiso o fideicomisarios del Fideicomiso, en el carácter que se indica a lado de sus nombres:

Fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar:	Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.
Administrador y Asesor:	Administradora FIBRA Norte, S.C., o cualquier Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.
Fideicomisarios en primer lugar:	Las personas que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento (los "Tenedores"), representados en su conjunto para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

(b) Cada uno de los Tenedores será fideicomisario en primer lugar respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Título. Las designaciones anteriores

surtirán efectos a partir de la fecha del Contrato de Fideicomiso y permanecerán vigentes hasta en tanto el Contrato de Fideicomiso siga vigente y se cumplan los Fines del Fideicomiso, salvo que se estipule lo contrario en el Contrato de Fideicomiso.

Fines del Fideicomiso.

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes inmuebles arrendados, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), conforme a los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR; en el entendido que a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a la Sección IX; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (v) realizar Distribuciones conforme al Contrato de Fideicomiso; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y Asesor o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores; (vii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del Administrador y Asesor, los Convenios de Cesión en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial; (viii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs, previa instrucción del Comité Técnico, los actos jurídicos que sean necesarios y/o convenientes a efecto de adquirir en beneficio del Fideicomiso, la participación que se le indique en el capital social del Administrador y Asesor; y (ix) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso"). En relación 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;

(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 al Contrato de Fideicomiso;

(c) 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 inscribir los CBFIs en el RNV;

(d) 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 listar los CBFIs en la BMV y depositar el Título que ampara dichos CBFIs en el Indeval o realizar cualquier gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental, órgano auto regulatorio, para obtener y llevar a cabo la colocación de los CBFIs;

(e) 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 BMV y realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval, derivado de la realización de Emisiones Adicionales, de conformidad con, y bajo los términos y condiciones aprobados e instruidos por la Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(f) 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 llevar a cabo las Emisiones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitación, la celebración del Contrato de Colocación Inicial y cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dichas Emisiones);

(g) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico de conformidad con el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico, llevar a cabo la Emisión Inicial, de acuerdo con los montos, y conforme a los términos y condiciones ahí instruidos, y autorizados por la CNBV y la BMV;

(h) cumplir con todas sus obligaciones como emisora de valores bajo la LMV, la CUE, el Reglamento Interior de la BMV y demás regulación aplicable en México o en el extranjero, según corresponda;

(i) en relación con cada Emisión, firmar y/o canjear y depositar en el Indeval los respectivos Títulos y, de ser necesario, sustituirlos previa instrucción del Administrador y Asesor;

(j) ser propietario de, adquirir, mantener, realizar, transferir y administrar, así como desinvertir o enajenar, directamente o a través los de Fideicomisos de Inversión, las Inversiones, y celebrar los documentos necesarios para dichos propósitos, en cada caso, conforme a las instrucciones por escrito d del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o los delegados especiales que estos designen, según se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso;

(k) conforme a las instrucciones que se incluyan en el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración y Asesoría, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y, en caso de ser aplicable, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, modificarlo, terminarlo y celebrar un Contrato de Administración y Asesoría sustituto conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría;

(l) contratar, previa designación e instrucción del Comité Técnico y, en caso de ser aplicable, sustituir al Valuador Independiente conforme al Contrato de Fideicomiso;

(m) realizar Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución u otras formas de distribuciones atendiendo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, debiendo el Fiduciario dar aviso a la BMV a través de Emisnet con cuando menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha de la Distribución, conforme lo previsto en la Sección XII del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso;

(m) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso;

(n) preparar y 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 y Asesor;

(o) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, con la información proporcionada por éste, preparar y proporcionar los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(p) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de acuerdo a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(q) conforme al Contrato de Fideicomiso y con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos;

(r) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, y con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en caso de ser requerida conforme a lo establecido en 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 o por cualquier Fideicomiso de Inversión conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(s) otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas designadas por el Administrador y Asesor o el Representante Común, según sea el caso, conforme al Contrato de Fideicomiso, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(t) conforme a las instrucciones previas de la Asamblea Ordinaria de Tenedores o del Comité Técnico, en su caso, otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) a los que se refiere el Contrato de Administración y Asesoría a las personas designadas por el Administrador y Asesor, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración y Asesoría, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(u) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, incurrir o asumir Endeudamiento conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido que cualesquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido que dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales requerirán la aprobación previa del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida para la Inversión relacionada con dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(v) preparar y presentar, a través del Administrador y Asesor, conforme a la información proporcionada por el Administrador y Asesor y por el Asesor Legal, Contable y Fiscal, todo tipo de las 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, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA y la Ley Aplicable durante la vigencia del Fideicomiso;

(w) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, 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;]

(x) celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que podrían ser necesarios o convenientes para adquirir el Portafolio Inicial, conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor; así como cualesquiera otros contratos, documentos o instrumentos necesarios o convenientes a fin de cumplir con

los Fines del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, un contrato de prestación de servicios con el Representante Común, por instrucciones del Administrador y Asesor;

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

(z) llevar los registros necesarios para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los formatos institucionales del Fiduciario;

(aa) contratar de acuerdo a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador y Asesor y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso y, según sea el caso, sustituir a dichos terceros;

(bb) contratar y remover al Auditor Externo por instrucción del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Fideicomiso, previa aprobación del Comité de Auditoría;

(cc) indemnizar a cualesquier Persona Cubierta conforme al Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

(dd) conforme a las instrucciones previas del Administrador y Asesor, obtener un seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización pagables a terceros (que incluye al Intermediario Colocador y otros intermediarios colocadores);

(ee) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor y en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, 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 reglas expedidas por el Servicio de Administración Tributaria y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;

(ff) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros especialistas que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, en este último caso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

(gg) de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba por parte del Administrador y Asesor, instruir al fedatario público en México que sea seleccionado por el Administrador y Asesor, para que se realice la inscripción del Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 17.13 del Contrato de Fideicomiso; y

(hh) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

Patrimonio del Fideicomiso.

El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) los Recursos de la Emisión;

(c) los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

(e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas;

(f) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y

(g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso se podrá incrementar derivado de la aportación de Activos Inmobiliarios adicionales al Fideicomiso, en cada caso, sujeto a la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que tanto la Aportación Inicial, como todas las aportaciones adicionales de Activos Inmobiliarios que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso, serán destinadas al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume y en el Contrato de Fideicomiso queda liberado de cualquier responsabilidad u obligación expresa o implícita respecto de acreditar la autenticidad, titularidad o legitimidad de los activos aportados al Patrimonio del Fideicomiso.

Lo establecido en el Contrato de Fideicomiso hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la constitución del Fideicomiso, en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5.1 de la Circular 1/2005. Dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se considerará modificado, de tiempo en tiempo, en la medida que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

Nombre del Fideicomiso.

El Fideicomiso establecido al amparo del Contrato de Fideicomiso será referido como "Fibra Nova", incluyendo para efectos fiscales y para la apertura de cuentas bancarias.

Emisión Inicial.

El Fiduciario deberá llevar a cabo la Emisión Inicial de CBFIs bajo el Contrato de Fideicomiso conforme a lo siguiente:

(a) Oferta de CBFIs Iniciales. Previa instrucción que reciba conforme a lo aprobado en la Sesión Inicial del Comité Técnico (cuya copia deberá recibir el Fiduciario), el Fiduciario deberá llevar a cabo una oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Iniciales") consistente en una oferta pública inicial de CBFIs Iniciales en la BMV (la "Emisión Inicial"). Dichos CBFIs Iniciales se emitirán y estarán representados por un Título que será depositado en el Indeval y deberán estar registrados en el RNV y listados en la BMV.

(b) Uso de los Recursos. El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial para (i) pagar Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial, (ii) realizar los pagos para adquirir el Portafolio Inicial, (iii) pagar Gastos del Fideicomiso, y (iv) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, para capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión, en cada caso, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor.

(c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial, en los términos y conforme a las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Colocación Inicial con el Intermediario Colocador.

Emisiones Adicionales.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Adicionales"), de manera pública o privada (cada una, una "Emisión Adicional") conforme a las instrucciones previas y por escrito, que el Fiduciario reciba del Administrador y Asesor, previa aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para tales efectos, el Fiduciario deberá obtener la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la CUE y, en su caso, obtener, en la medida que resulte aplicable, la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la BMV, realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval derivado de Emisiones Adicionales y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos y condiciones de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales, así como el monto y número de CBFIs a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme al Contrato de Fideicomiso (conjuntamente, los "CBFIs") se considerarán parte de la misma Emisión y estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones públicas y privadas. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra.

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, conviene que (i) no tiene derecho de preferencia alguno para adquirir CBFIs que emita el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional, y (ii) el Fiduciario es el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso y el Tenedor no tiene derecho alguno en relación con el mismo o cualquier parte del mismo, o a percibir cualquier ingreso generado por el mismo, salvo por lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

Representante Común.

El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la Ley Aplicable, las obligaciones y facultades que se establecen en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

Términos y Condiciones de los CBFIs.

Todos los CBFIs emitidos en virtud de cada Emisión serán considerados parte de dicha Emisión y en consecuencia estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad y en los términos previstos en los artículos 63, 63 Bis 1, 64 y demás aplicables de la LMV, así mismo, los CBFIs deberán incluir las disposiciones previstas en la Ley Aplicable incluyendo, sin limitación, lo siguiente:

(a) Denominación: Los CBFIs se denominarán en Pesos.

(b) Valor Nominal: Los CBFIs se emitirán sin expresión de valor nominal.

(c) CBFIs No Amortizables: Los CBFIs no serán amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores.

(d) Lugar y Forma de Pago: Todas las Distribuciones que se realicen a los Tenedores relacionadas a los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, cuyas oficinas se

encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega de las constancias correspondientes o bien la entrega del Título, según corresponda (o en cualquier otra dirección en caso de que el Indeval notifique por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador y Asesor de un cambio de domicilio).

(e) Depositario: Indeval.

(f) Derecho Aplicable: Los CBFIs se regirán e interpretarán conforme a las leyes de México.

(g) Términos y condiciones de la Emisión Inicial. El precio, así como los términos y condiciones de la Emisión Inicial serán determinados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial.

(h) Términos y Condiciones de las Emisiones Adicionales. Los términos y condiciones de cualquier Emisión Adicional serán determinados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores que apruebe dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales, así como, el monto y número de CBFIs a ser emitidos.

(i) Ausencia de Recurso. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Contrato de Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador y Asesor, ni el Intermediario Colocador, ni cualquier miembro del Comité Técnico, ni Grupo Bafar, ni el Representante Común, ni cualquiera de sus respectivas Afiliadas, serán responsables por cualquier Distribución o estarán obligados en lo personal a hacer pago de cualquier cantidad en relación con el Fideicomiso. Las Distribuciones serán pagadas exclusivamente de los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y Asesor, de cualquier miembro del Comité Técnico, de Grupo Bafar, del Representante Común, del Intermediario Colocador o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, de realizar Distribuciones u otros pagos respecto de los CBFIs.

Título.

Todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso se documentarán en un título global (el "Título") 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, así como los requisitos previstos en la LMV, se emitirá en los términos previstos en la LMV y la CUE, y se depositará en el Indeval.

Autorizaciones Gubernamentales.

El Fiduciario deberá obtener, mediante el apoyo de asesores externos o del Administrador y Asesor, todas y cada una de las Autorizaciones Gubernamentales necesarias para llevar a cabo cada Emisión de CBFIs, así como para cualquier oferta pública y/o privada relacionada con cualquier Emisión, y su inscripción o actualización en el RNV de la CNBV o cualquier otro registro, local o extranjero, según sea necesario o conveniente, conforme a las instrucciones del Comité Técnico en la Sesión Inicial o la Asamblea Ordinaria de Tenedores, según corresponda. Además, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación conforme a las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico en la Sesión Inicial o la Asamblea Ordinaria de Tenedores, según corresponda.

Restricciones de Adquisición.[9]

[9] Los porcentajes incluidos en la cláusula relevante del Contrato de Fideicomiso fueron modificados mediante convenio modificatorio para quedar como se muestran en el presente resumen.

Después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del 20% o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido que si un Tenedor ya fuese titular de más del 20% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente el 20% o más de los CBFIs en circulación conforme al Contrato de Fideicomiso. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 20% o más de los CBFIs en circulación deberá notificar al Administrador y Asesor y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes), con copia al Fiduciario y al Representante Común, por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Dicha notificación deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, en su caso (c) el número de CBFIs que dicha Persona o 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, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, y (f) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición. El Administrador y Asesor deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador y Asesor reciba una notificación completa. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente es, directa o indirectamente, un competidor del Fideicomiso o de cualquiera de sus Afiliadas, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente con la información completa a su presidente y/o secretario; en el entendido que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor al 20%referido sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico, el adquiriente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs adquiridos sin autorización, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia del total de los CBFIs en circulación, y el adquiriente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

Recompra de CBFIs.

(a) El Fiduciario podrá llevar a cabo recompras de CBFIs, previa aprobación del Comité Técnico, y mediante instrucciones por escrito del Administrador y Asesor en términos de la aprobación del Comité Técnico (con copia al Representante Común). Los CBFIs recomprados podrán cancelarse, mantenerse en tesorería o recolocarse dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición; en el entendido de que en todo caso se estará a los límites que, en su caso, prevea la Ley Aplicable. Las operaciones de recompra de

CBFIs se encontrarán, en todo momento, sujetas a las autorizaciones que a tal efecto otorguen las Autoridades Gubernamentales respectivas y a la Ley Aplicable.

(b) El Fideicomiso contará con un fondo de recompra destinado a la adquisición de hasta el 5% de los CBFIs en circulación. La operación de dicho fondo de recompra se encontrará sujeta a los términos de la autorización que, en su caso, se obtenga de las Autoridades Gubernamentales relevantes, incluyendo, sin limitar, los mecanismos de su constitución, la disposición de los fondos que contenga y los criterios para su fondeo (la "Reserva de Recompra") y a la Ley Aplicable.

(c) El Fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen los CBFIs durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la LISR.

(d) A efecto de que el Fiduciario lleve a cabo la recompra de CBFIs, se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

(i) el Comité Técnico deberá aprobar el programa de recompra que incluya, entre otras, las políticas a través de las cuales se implementará la recompra de CBFIs, las cuales de conformidad con el artículo 60 de la CUE deben incluir: (y) las funciones y responsabilidades de las personas facultadas para implementar la recompra de CBFIs, así como de aquellas responsables de llevar a cabo la operación y dar aviso a la BMV de la operación de adquisición, y (z) la forma y términos en los que el Comité Técnico informará a la Asamblea;

(ii) el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario llevar a cabo la recompra de CBFIs en los términos aprobados por el Comité Técnico en términos del artículo 60 de la CUE;

(iii) el Fideicomiso no podrá llevar a cabo la recompra de CBFIs mientras existan eventos relevantes que no hubieren sido revelados al público inversionista;

(iv) el Fiduciario deberá tener un contrato de intermediación bursátil no discrecional celebrado con alguna casa de bolsa, mismo que deberá enviar a la BMV y a la CNBV dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a su celebración, a través de los sistemas de información de cada una de estas, de acuerdo con el artículo 61 de la CUE; y

(v) conforme al artículo 108 de la LMV, el Fideicomiso deberá acreditar ante la CNBV que está al corriente en sus obligaciones derivadas de los CBFIs.

(e) Adicionalmente, las operaciones de recompra de CBFIs deberán ajustarse a lo siguiente:

(i) deberán realizarse a través de alguna bolsa de valores mexicana;

(ii) el Fideicomiso deberá estar al corriente en el pago de Distribuciones de conformidad con lo previsto en el artículo 187 de la LISR;

(iii) el Fiduciario deberá estar al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de la emisión de instrumentos representativos de un pasivo a cargo del Fideicomiso inscritos en el RNV;

(iv) el precio de compra de cualquier adquisición de CBFIs únicamente podrá ser cubierto por el Fideicomiso con aquellos recursos depositados en la Reserva de Recompra;

(v) deberán versar sobre CBFIs sin ninguna distinción respecto de los titulares de los mismos que reste generalidad a la adquisición;

(vi) deberán realizarse a precios de mercado, salvo que la CNBV u otra Autoridad Gubernamental competente autoricen términos distintos;

(vii) deberán llevase a cabo través de una o varias órdenes de mercado; en el entendido que si no hubiere posturas, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor deberá instruir que se opere la orden como limitada, para lo cual determinará como precio de adquisición el de la última operación de compraventa registrada en BMV, a menos que a solicitud justificada del Fiduciario, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor, proceda la operación mediante subasta, en la que en todo caso deberán considerarse los precios de los CBFIs;

(viii) en caso de que la intención del Fiduciario sea adquirir más del 1% de los CBFIs emitidos en una misma sesión bursátil, de conformidad con las instrucciones recibidas por el Administrador y Asesor, deberá informarlo a través del SEDI, cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información de los CBFIs a adquirir, el porcentaje de los CBFIs emitidos por el Fiduciario y el precio;

(ix) deberán llevarse a cabo mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 Días Hábiles, sea igual o superior al 3% de los CBFIs emitidos por el Fiduciario;

(x) la operación deberá ordenarse por conducto de la persona designada por el Comité Técnico 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 que hayan sido aprobadas por el Comité Técnico de conformidad con lo previsto en el artículo 60 de la CUE;

(xi) deberá llevarse a cabo a través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha;

(xii) el Fiduciario deberá abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, el Fiduciario deberá tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos períodos;

(xiii) el Fiduciario sólo podrá instruir órdenes con vigencia diaria;

(xiv) el Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través de los sistemas de difusión de información de la BMV en los formatos electrónicos correspondientes. El aviso deberá contener: (u) la fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente; (v) el tipo de operación; (w) número de CBFIs adquiridos; (x) precio unitario e importe de la operación; (y) intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones; y (z) el remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs;

(xv) el Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIS: (y) desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus CBFIs y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido; y (z) cuando existan eventos relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista;

(xvi) la Asamblea Ordinaria de tenedores, para cada ejercicio, de conformidad con el programa de recompra aprobado y presentado por el Comité Técnico del Fideicomiso, aprobará expresamente el monto máximo de los recursos que podrá destinarse a la recompra de CBFIs, mismo que en todo momento deberá cumplir con la Ley Aplicable;

(xvii) en tanto los CBFIs pertenezcan al Fideicomiso y se conserven en tesorería, no podrán ser representados ni votados en la Asamblea de Tenedores ni podrá ejercerse derecho alguno respecto de los

mismos, en el entendido de que siempre prevalecerá cualquier disposición de la Ley Aplicable que se contraponga a lo dispuesto en el presente inciso; y

(xviii) el Representante Común no tendrá injerencia alguna en los mecanismos de recompra y colocación de los CBFIs.

(f) Las operaciones de colocación de CBFIs que hayan sido previamente adquiridos por el Fiduciario de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, se deberán ajustar a lo señalado en los incisos (i) a (xviii) del inciso (e) anterior.

Asamblea de Tenedores.

(a) La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título que ampare los CBFIs respectivos y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, conforme a los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) Tanto el Administrador y Asesor como el Representante Común tendrán el derecho de solicitar en cualquier momento al Fiduciario que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse y en el entendido, además, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria respectiva, obtendrá respecto de la misma el visto bueno del Representante Común en todos los casos, mismo que no podrá ser negado sin causa justificada, y deberá otorgarse o negarse (en este último caso justificando el motivo y sugiriendo el ajuste pertinente a la convocatoria para su publicación) en un plazo que no deberá de exceder de 3 Días Hábiles contados a partir de que se haya solicitado (y por el mismo medio); en el entendido además que si el Representante Común no manifiesta lo conducente dentro del plazo señalado, se entenderá que otorga su visto bueno a la convocatoria en los términos en los que fue presentada.

El Fiduciario deberá publicar la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada dentro de los 10 días naturales siguientes para la reunión de la Asamblea de Tenedores, ante la omisión del Representante Común, el solicitante podrá pedir al juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario la realización y publicación de la convocatoria respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean por lo menos el 10% del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(c) Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común, en el supuesto indicado en el último párrafo del inciso b) anterior, o por el Fiduciario, en cualquier otro caso. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva, dentro del domicilio social del Fiduciario.

(d) 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, se publicarán o una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y a través de Emisnet y se enviarán al Fiduciario o al Representante

Común, según sea el caso, y al Administrador y Asesor por correo electrónico, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores.

(e) La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en el domicilio que se indique en la convocatoria y de forma electrónica desde la fecha en que se publique la convocatoria respectiva.

(f) El Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

(g) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

(h) Sujeto al Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico y estará facultada para efectuar nombramientos de Miembros Independientes del Comité Técnico.

Tipos de Asambleas de Tenedores.

Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una asamblea ordinaria de Tenedores (una "Asamblea Ordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la asamblea de tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (según se describe más adelante), incluyendo los asuntos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una asamblea extraordinaria de Tenedores (una "Asamblea Extraordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen en el Contrato de Fideicomiso.

Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Asamblea Anual de Tenedores. Dentro de los 4 (meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal se realizará una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) discutir y, en su caso, aprobar el Reporte Anual; (iii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico que se encuentren designados, según sea el caso y (iv) ratificar, modificar o, en su caso, cancelar el Plan de Compensación de Largo Plazo.

(b) Aprobación de Ciertas Operaciones. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, que represente el 20% 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 meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación.

(c) Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs, ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, y en consecuencia aprobar la ampliación de la Emisión derivada de la Emisión Adicional, señalando el monto y en el número de CBFIs a emitirse derivado de la Emisión Adicional.

(d) Remuneración de los Miembros del Comité Técnico. Modificaciones a los Esquemas de Compensación. Aprobar los esquemas de compensación, comisiones o remuneración de otro tipo o concepto, así como cualquier incremento a los mismos, a ser pagado a los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; o al Administrador y Asesor, sus empleados o cualquier tercero; en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) del párrafo siguiente, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(e) Inversiones Entre Partes Relacionadas. Aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones 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, y dichas Inversiones o adquisiciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (w) cualquier Fideicomiso de Inversión, (x) el Administrador y Asesor, (y) el Fideicomitente, o (z) cualquier sociedad o vehículo de inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones; o bien, (ii) que representen un conflicto de interés en términos de la CUE; en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de las Asambleas Ordinarias de Tenedores en las que se discuta el presente punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(f) Aprobación de Modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador y Asesor, o cualquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento.

(g) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y Cualquier otro Cambio en el Régimen de Inversión del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión.

(h) Presupuesto Anual. Discutir y, en su caso, aprobar el Presupuesto Anual.

(i) Funcionarios del Administrador y Asesor. Aprobar el nombramiento y la remoción de los directores, funcionarios y demás empleados del Administrador y Asesor.

(j) Otorgamiento y Revocación de Poderes. Aprobar el otorgamiento y revocación de poderes al Administrador y Asesor que serán ejercidos a través de los directivos, funcionarios y demás personal que sean designados por el Administrador y Asesor para actuar como apoderados a nombre del Fiduciario, única y exclusivamente en relación con el Fideicomiso y para la presentación de sus servicios como Administrador y Asesor, así como establecer los lineamientos que serán observados por el Administrador y Asesor en el ejercicio

de sus poderes conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso.

(k) Ejercicio de derechos corporativos del Administrador y Asesor. Ejercer todos los derechos de voto y cumplir con todas las obligaciones que tendrá el Fideicomiso en relación con la tenencia de una aportación representativa del capital social del Administrador y Asesor, incluyendo sin limitar, instruir al Fiduciario el ejercicio de los derechos corporativos y económicos derivado de su carácter de socio en el Administrador y Asesor.

(l) Otras Acciones. Conocer y resolver sobre cualquier otro asunto que competa a la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y Asesoría o la Ley Aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común sustituto de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación: (i) al Contrato de Fideicomiso (distinta a las modificaciones a que se refiere el Contrato de Fideicomiso), (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración y Asesoría, en el entendido que el consentimiento de los Tenedores no será necesario si, a juicio del Representante Común, el propósito de dicha modificación es: (1) subsanar cualquier ambigüedad o incongruencia, corregir cualquier defecto en la redacción de cualquier disposición o llevar a cabo cualesquier cambios que no sean inconsistentes con la ley o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso, el Título o el Contrato de Administración y Asesoría queno afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (2) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal.

(c) Remoción y/o Sustitución del Administrador y Asesor. Aprobar la remoción del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración y Asesoría y aprobar la designación de otra Persona para que actúe como administrador y asesor del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Administración y Asesoría, excepto que la previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será necesaria en caso de que el Administrador y Asesor ceda sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración y Asesoría a una Afiliada del Administrador y Asesor. La facultad de remover y sustituir al Administrador y Asesor en los términos del presente inciso será irrevocable; en el entendido que será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores nombrar a los funcionarios, apoderados y demás empleados de la Persona que sustituya al Administrador y Asesor en dichas funciones.

(d) Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.

(e) Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución del Fideicomiso.

(f) Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos, pero no menos que todos, los miembros del Comité Técnico.

(g) Remoción y Sustitución del Fiduciario. Aprobar la remoción del Fiduciario y la designación, a recomendación del Administrador y Asesor, de otra institución de crédito mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso.

(h) En el supuesto de que el Fideicomiso alcance el plazo máximo de vigencia conforme al Artículo 394 de la LGTOC aprobar o rechazar la propuesta del Administrador y Asesor para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3. del Contrato de Fideicomiso.

Quórum y Requisitos de Votación.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido que si dicho quórum no se cumple y se celebra la Asamblea Ordinaria de Tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria de Tenedores será adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Las Asambleas Extraordinarias de Tenedores se regirán por lo siguiente:

(i) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en los párrafos (a) *(Remoción y Sustitución del Representante Común)*, (b) *(Modificaciones)* y (g) *(Remoción y sustitución del Fiduciario)* de la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 75% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen una mayoría simple de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, en el entendido que si una Asamblea Extraordinaria de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados, ésta quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en ella, y sus decisiones serán adoptadas válidamente por mayoría simple de votos de los Tenedores con derecho a voto presentes, cualquiera que sea el número o porcentaje de CBFIs representados en ella;

(ii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción y/o sustitución del Administrador y Asesor en caso de que ocurra y continúe cualquier Conducta de Remoción, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha asamblea, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido que los CBFIs propiedad de Grupo Bafar o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto;

(iii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador y Asesor sin causa, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen por lo menos el 66% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en la misma, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto;

(iv) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en la Cláusula 4.4(d) *(Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs)* y en la Cláusula 4.4(e) *(Disolución del Fideicomiso)* y en la Cláusula 4.4(h) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en la misma, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto; y

(v) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver el asunto descrito en la Cláusula 4.4(f) *(Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico)* del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de la misma deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

(c) Asistencia a la Asamblea de Tenedores. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común la constancia de depósito emitida por el Indeval y la lista de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un apoderado debidamente designado, incluyendo mediante carta poder firmada ante dos testigos, o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

(d) Instalación. Una vez que se instale una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán retirarse de la misma para evitar su celebración. Se considerará que los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada conforme al Contrato de Fideicomiso emitir su voto respecto de los asuntos discutidos en la misma.

Derechos de Minoría de Tenedores.

Además de los derechos de los Tenedores descritos en el Contrato de Fideicomiso:

(a) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares del 10% o más de la totalidad de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados; en el entendido que, que si el tercer día natural de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente;

(b) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares de por lo menos el 20% de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hubieran votado en contra de la resolución respectiva y, en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, 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 impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a 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 y todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia);

(c) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y

(d) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador y Asesor por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Resoluciones Unánimes por Escrito.

No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, una resolución adoptada fuera de una Asamblea de Tenedores con el consentimiento unánime y por escrito de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate, tendrá la misma validez que si hubiera sido adoptada en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando sea notificada por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Actas de la Asamblea de Tenedores.

De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por las personas que actúen como presidente y secretario de la misma, y será conservada por el Representante Común. La lista de asistencia firmada por los Tenedores que estuvieron presentes en la Asamblea de Tenedores y los escrutadores de la misma deberá adjuntarse al acta correspondiente. Las actas, y otra información y documentación respecto de la Asamblea de Tenedores y la actuación del Representante Común estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar que el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. Las instrucciones que la Asamblea de Tenedores dirija al Fiduciario deberán constar por escrito y ser firmadas por el Representante Común, o los delegados especiales que sean nombrados en la Asamblea de Tenedores.

Asamblea Inicial de Tenedores.

Lo antes posible, pero en todo caso dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea Ordinaria de Tenedores inicial (la "Asamblea Inicial") en la cual, entre otras cosas, (i) los Tenedores que tengan derecho a ello, designarán miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) conforme al Contrato de Fideicomiso o podrán renunciar a dicho derecho, (ii) se discutirá y en su caso ratificará el nombramiento de los Miembros Iniciales que hayan sido designados como Miembros Independientes del Comité Técnico y que fueran nombrados en términos de la Cláusula 5.2(a) del Contrato de Fideicomiso, (iii) se calificará la independencia de los Miembros Iniciales que hayan sido designados como Miembros Independientes así como la de aquellos Miembros Independientes designados en dicho momento, en su caso, (iv) se discutirá y, en su caso, aprobará el Presupuesto Anual, y (v) se discutirán y, en su caso, aprobarán los Lineamientos de Apalancamiento.

Convenios de Voto.

Cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una Asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario y al Administrador y Asesor (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. Mientras dicho convenio permanezca vigente, su existencia y términos deberán ser revelados en cada Reporte Anual.

En caso que en dichos convenios se estipule la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la LVM, se estará a lo dispuesto para dicho supuesto en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, la notificación descrita en el párrafo anterior se realizará al Fiduciario o al Representante Común por cualquier medio que se establezca en los Documentos de la Emisión.

Comité Técnico.

Conforme lo previsto en el Artículo 80 de la LIC, por medio del Contrato de Fideicomiso se establece un comité técnico del Fideicomiso (el "Comité Técnico") conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Integración del Comité Técnico.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuales la mayoría deberán ser miembros independientes en todo momento. Se entenderá que son miembros independientes aquellas Personas que satisfagan los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV en el entendido que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador y Asesor o a quien se le encomienden funciones de éste y de cualquier Fideicomiso de Inversión (cada uno, una "Persona Independiente"), y se confirmará su calidad de miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico ("Miembros Independientes"), en el entendido que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico serán designados de acuerdo con lo siguiente:

(a) Integración Inicial del Comité Técnico. Con anterioridad a la fecha de la Emisión Inicial, el Administrador y Asesor deberá designar a 4 personas como miembros iniciales del Comité Técnico, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Adicionalmente, el Administrador y Asesor deberá designar a aquellas personas que, con posterioridad a la fecha de la Emisión Inicial y hasta en tanto se celebre la Asamblea Inicial, fungirán como miembros iniciales del Comité Técnico (los "Miembros Iniciales") mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común; mismos que durarán en sus encargos hasta que sean removidos por la Asamblea de Tenedores; en el entendido de que cuando menos la mitad de los Miembros Iniciales deberán de ser Miembros Independientes.

La independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Inicial como se establece en el Contrato de Fideicomiso. En caso que dicha Asamblea Inicial no confirme la independencia de cualquiera de los Miembros Iniciales designados por el Administrador y Asesor como Miembros Independientes, el Administrador y Asesor tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar las vacantes de Miembros Independientes previa notificación por escrito que entregue al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico y siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, no obstante lo señalado la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores que se celebre en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente.

(b) Cambios Posteriores al Comité Técnico. Después de la fecha de la Emisión Inicial, los miembros adicionales del Comité Técnico, deberán ser nombrados en los siguientes términos, en el entendido que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico y no tendrá derecho de voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico:

(i) Designación por los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan la titularidad del 10% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en

su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de tenencia que tengan los Tenedores. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) nombrado conforme al presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente); en el entendido que las designaciones hechas podrán revocarse por los demás Tenedores en Asamblea Extraordinaria de Tenedores, resultando necesario aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el entendido, además, que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser nombradas de nueva cuenta como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) conforme al Contrato de Fideicomiso podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y Asesor y al Representante Común. Cualquier designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por un Tenedor o Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso estará sujeta a lo siguiente:

(y) Si la Persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente.

(z) En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso dejen de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común y el Representante Común declarará dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente que se celebre, en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente; a partir de tal fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico, en el entendido que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario y/o del Administrador y Asesor y/o del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho a asistir ni a votar en las sesiones del Comité Técnico, no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico, y no tendrá derecho a recibir la remuneración a que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

(ii) Designación de los Miembros Independientes. Salvo por los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores conforme al numeral (i) anterior, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria anual de Tenedores, el Administrador y Asesor deberá poner una lista que contenga los nombres de los Miembros Independientes del Comité Técnico que propone para ser elegidos o ratificados por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria anual de Tenedores a disposición de los Tenedores en las oficinas del Fiduciario y el Representante Común. Al elegir o ratificar un Miembro Independiente, la Asamblea Ordinaria de Tenedores también calificará la independencia de dicho miembro. En caso de que uno o más Miembros Independientes propuestos por el Administrador y Asesor no sean elegidos por dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores anual, o si uno o más de los Miembros Independientes muere, se vuelva incapaz, es removido, renuncia o pierde su independencia, el Administrador y Asesor tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar cualquier vacante de Miembros Independientes en cualquier momento con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, en el entendido que la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores que se celebre, en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente, en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

(iii) Designación y Remoción de los Miembros no Independientes por parte del Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor tendrá derecho de designar y revocar la designación de miembros del

Comité Técnico que no sean Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes), sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, y de llenar cualquier vacante de miembros no independientes como resultado de la muerte, incapacidad, remoción o renuncia de cualquiera de los miembros no independientes del Comité Técnico, respetando siempre el derecho que asiste a los Tenedores para efectuar designaciones de miembros del Comité Técnico, sean éstos independientes o no, en términos del Contrato de Fideicomiso. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse en cualquier momento con previo aviso por escrito del Administrador y Asesor al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el entendido además, que los Tenedores no tendrán voz ni voto respecto de las designaciones y revocaciones que realice el Administrador y Asesor conforme al presente numeral (iii). Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) designado por el Administrador y Asesor conforme al presente numeral (iii) únicamente podrá ser removido en cualquier momento por el Administrador y Asesor, en el entendido que la Asamblea Extraordinaria podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso y en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. Cuando se designe a los miembros del Comité Técnico, el Administrador y Asesor deberá cumplir con el requisito de que la mayoría de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

(c) Independencia. Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá entregar al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común una confirmación por escrito estableciendo que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente al término de cada ejercicio fiscal, así como en las demás ocasiones que el Administrador y Asesor, el Fiduciario o el Representante Común lo requieran. Igualmente, deberá notificar inmediatamente por escrito al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común en caso de que dicha Persona deje de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará de ser un Miembro Independiente tan pronto como sea entregada dicha notificación (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera conforme al Contrato de Fideicomiso). En dicho caso, el Administrador y Asesor deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), a otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que la mayoría de los miembros sean Miembros Independientes.

(d) Duración en el cargo de los Miembros no independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros no independientes del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), nombrados por el Administrador y Asesor tendrá una vigencia de 1 año, y será renovada automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que sean removidos por el Administrador y Asesor con previo aviso al Fiduciario y al Representante Común. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción.

(e) Duración en el cargo de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores (y de sus respectivos suplentes), tendrá una vigencia indefinida, salvo que en su designación se establezca lo contrario o salvo que sean removidos por el Tenedor respectivo. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. Remuneración.

Únicamente los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por su actuación como miembros del Comité Técnico, por un monto a ser propuesto por el Administrador y Asesor y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea en dinero o retribución en especie, en el entendido

que los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a renunciar a su derecho a ser remunerados en el desempeño de su encargo mediante notificación previa y por escrito al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido, además, que la remuneración para los Miembros Iniciales que sean Miembros Independientes será a razón del valor de 2 centenarios para cada sesión del Comité Técnico, y dicho monto deberá proponerse por el Administrador y Asesor en la Asamblea Inicial, misma que deberá discutir, y en su caso, aprobar el pago de dicha remuneración a partir de dicha Asamblea Inicial en el entendido que el presidente del Comité Técnico podrá recibir la compensación anual que se otorgue de conformidad con el Plan de Compensación de Largo Plazo. Cualquier incremento a la remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3(d) del Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, el Fideicomiso, previa instrucción del Administrador y Asesor, causará que los Fideicomisos de Inversión reembolsen con cargo a las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión, todos los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico.

Deberes y Facultades del Comité Técnico.

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

(a) Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial (la "Sesión Inicial") en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV y los términos de la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, el precio de los CBFIs a ser emitidos en la misma, (ii) instruir al Fiduciario celebrar todos los actos y gestiones necesarios, y en su caso ratificar aquellos realizados, para llevar a cabo la emisión y colocación de los CBFIs Iniciales, incluyendo el listado de los mismos en la BMV, la designación del Intermediario Colocador y la contratación del mismo, y la suscripción y depósito del Título en Indeval; (iii) los Lineamientos de Inversión iniciales (los cuales deberán considerar lo establecido en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso) y la Política de Distribución inicial, (iv) la ratificación de la designación del Administrador y Asesor y la instrucción de la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración y Asesoría, (v) la delegación de facultades al Administrador y Asesor conforme a las obligaciones del Administrador y Asesor derivadas del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración y Asesoría, (vi) instruir al Fiduciario el otorgamiento al Administrador y Asesor de los poderes referidos en el Contrato de Administración y Asesoría los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en la CUE, (vii) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (viii) la ratificación de los Convenios de Aportación celebrados en relación con los Fideicomisos de Inversión, (ix) designar al presidente y secretario del Comité Técnico, (x) la designación y nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas y (xi) instruir al Fiduciario a efecto de que adquiera cierta participación en el Administrador y Asesor en beneficio del Fideicomiso.

(b) Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una de las acciones relacionadas con el Fideicomiso que no se encuentren reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido que el Comité Técnico delegó una parte de dicha facultad al Administrador y Asesor precisamente en los términos establecidos en el párrafo (a) anterior, en el resto del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría, y en el entendido además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador y Asesor, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría a menos que, y hasta que el Administrador y Asesor haya sido removido en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas y resultan exclusivas del Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o enajenación de Activos Inmobiliarios, bienes o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola operación, en el entendido que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos;

(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de Operaciones con Personas Relacionadas respecto de los Fideicomisos de Inversión, de cualquier otra sociedad o vehículo de inversión respecto de cual el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador y Asesor; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas en el entendido que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés o que haya sido designado como miembro no independiente por el Fideicomitente, por el Administrador y Asesor, o por las Personas Relacionadas con éstos, no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha sesión del Comité Técnico, y (3) en adición a lo anterior, cualquier Operación con Personas Relacionadas que se celebre conforme al presente numeral (ii) deberá celebrarse a precio de mercado y cumplir cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha operación y con lo dispuesto en la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas;

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoria, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso presentados a la Asamblea de Tenedores anual para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución (incluyendo la ratificación de la Política de Distribución inicial aprobada en la Sesión Inicial del Comité Técnico) y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador y Asesor, en el entendido que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en la fracción V del Artículo 187 de la LISR;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador y Asesor que no sea conforme con la Política de Distribución;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales;

(x) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, dentro o fuera de cualquier mercado de valores, por cualquier medio, directa o indirectamente, del 20% o más de los CBFIs en circulación, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros 4 años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida);

(xii) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la CUE), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas;

(xiii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador y Asesor;

(xiv) con la recomendación previa y favorable del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes, el monto a ser distribuido a los Funcionarios como compensación anual en virtud del Plan de Compensación de Largo Plazo.

(xv) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso, la CUE y la Ley Aplicable; y

(xvi) (A) monitorear el desempeño del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Administración y Asesoría, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador y Asesor conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría, (B) mantenerse informado respecto de todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador y Asesor en relación con los mismos, y (C) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y Asesor y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor conviene en considerar, de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos en los que el Comité Técnico sea consultado, según se describe en el Contrato de Fideicomiso.

Información Confidencial.

Cada miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará obligado conforme a las disposiciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y, al aceptar su encargo como miembro del Comité Técnico, se considerará que ha reconocido dichas disposiciones de confidencialidad y ha aceptado obligarse conforme a las mismas.

Convenios de Voto.

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una sesión del Comité Técnico. Los miembros no independientes del Comité Técnico podrán establecer en los convenios de voto respectivos que su voto se deberá ejercer en el mismo sentido que lo propuesto por el Administrador y Asesor. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario con copia al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente.

Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico.

(a) Convocatoria. El Administrador y Asesor o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante previa notificación por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 días

naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión, en el entendido que los miembros del Comité Técnico (así como el Fiduciario y el Representante Común) podrán renunciar por escrito al requisito de dicha notificación previa. La convocatoria será entregada por escrito y contendrá (i) el orden del día para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros del Comité Técnico en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar uno o más puntos a discusión para ser incluidos en el orden del día de una sesión del Comité Técnico por medio de la notificación previa y por escrito a los demás miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común al menos 3 Días Hábiles antes de la fecha en que se celebre dicha sesión.

(b) Quórum y Requisitos de Votación. Para que una sesión del Comité Técnico sea válidamente instalada, más del 50% de sus miembros o sus respectivos suplentes (con derecho a voto) deberán estar presentes en la sesión y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de más del 50% de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) presentes en dicha sesión que tengan derecho de voto sobre el punto en discusión. Cada miembro (o su suplente) con derecho a votar sobre un punto en discusión tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés respecto de cualquier decisión presentada al Comité Técnico para su discusión y aprobación deberá abstenerse de votar, y no tendrá derecho de voto, respecto de dicha decisión, y dicho miembro no deberá considerarse en el conteo para efectos de los quórums descritos en el presente inciso (b).

(c) Nombramiento del Presidente y Secretario. En la Sesión Inicial, los miembros del Comité Técnico deberán nombrar a un miembro del Comité Técnico 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"). En caso de que el Presidente o el Secretario no estén presentes en una sesión del Comité Técnico por cualquier razón, previo al comienzo de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico presentes en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro del Comité Técnico para que actúe como presidente de dicha sesión, y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico para que actúe como secretario de dicha sesión.

(d) Actas de Sesión. El Secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas en dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario. El Secretario será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de cada sesión del Comité Técnico, así como los demás documentos presentados a los miembros del Comité Técnico en cada sesión, y también será responsable de enviar una copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

(e) Asistencia a las Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, videoconferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. En cualquier caso, el Secretario de la sesión registrará, en el acta de la sesión, la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que el quórum requerido haya sido alcanzado. Las instrucciones que el Comité Técnico dirija al Fiduciario deberán constar por escrito y ser firmadas por el Presidente y el Secretario del Comité Técnico o por los delegados especiales que sean nombrados en la sesión.

(f) Resoluciones Unánimes Escritas. No obstante las disposiciones anteriores, una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de una sesión del Comité Técnico mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución, siempre que sea confirmada por escrito, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Una copia de las resoluciones adoptadas deberá ser enviada por el Secretario al Fiduciario y al Representante Común.

(g) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario, el Administrador y Asesor y el Representante Común 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 en dicha sesión. Además, el Comité Técnico podrá invitar a otras Personas a las sesiones del Comité Técnico como observadores con voz pero sin voto.

(h) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de una resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, de conformidad con las instrucciones que reciba a tal efecto del Comité Técnico.

(i) Sustitución y Muerte. Los miembros del Comité Técnico solo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus respectivos suplentes; en el entendido que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico deberá resultar en la terminación automática de su cargo y su suplente, si lo hay, lo sustituirá como miembro propietario hasta que la Persona que haya designado a dicho miembro designe a un nuevo miembro propietario y su suplente o ratifique el nombramiento del miembro suplente como miembro propietario o como suplente, según sea el caso.

Comité de Auditoría.

En la Sesión Inicial, el Comité Técnico nombrará al menos a tres Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría (el "Comité de Auditoría"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría, así como la duración de los miembros en sus cargos, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo, en el entendido que el Auditor Externo inicial será Mancera, S.C., y en el entendido además, que cualquier Auditor Externo sustituto será un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y Asesor, del Fideicomitente y del Fiduciario;

(b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;

(c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados conforme al Contrato de Fideicomiso con el Administrador y Asesor y con las Personas que prepararon dichos estados financieros y recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tendedores anual para su aprobación;

(d) solicitar del Administrador y Asesor, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;

(e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso y preparar un reporte que deberá ser entregado al Comité Técnico con copia al Fiduciario y al Representante Común que verse sobre el resultado de sus labores de supervisión pronunciándose sobre:

(i) si las políticas y criterios contables y de información seguidas por el Fiduciario son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares del Fideicomiso;

(ii) si las políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Fiduciario y el Auditor Externo;

(iii) si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada refleja razonablemente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso;

(f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;

(g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario;

(h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico;

(i) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la CUE;

(j) informar anualmente al Comité Técnico con copia al Representante Común acerca del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento (incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas), y de cualquier incumplimiento a lo establecido en la Ley Aplicable.

(k) las demás previstas en la Ley Aplicable.

Comité de Prácticas.

En la Sesión Inicial, el Comité Técnico designará al menos a 3 miembros Independientes para formar un comité de prácticas (el "Comité de Prácticas"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas, así como la duración de sus miembros, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

(a) expresar su opinión al Comité Técnico sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico; y

(b) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y Asesor y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso; y

(c) revisar, discutir y, en su caso aprobar, la compensación anual propuesta por el Administrador y Asesor para ser pagada a los Funcionarios como parte del Plan de Compensación de Largo Plazo. En caso que el Comité de Prácticas apruebe la compensación y los cálculos que dan origen a ella, propuestos por el Administrador y Asesor, el Comité de Prácticas deberá someterla a aprobación del Comité Técnico.

Aceptación del Nombramiento.

El Representante Común acepta su designación como representante común de los Tenedores en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso y la firma del Título, y en el Contrato de Fideicomiso acuerda actuar conforme al Contrato de Fideicomiso y al Título.

Obligaciones del Representante Común.

(a) El Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64, 64 bis 1 y 69 de la LMV), en la CUE, LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV, CUE y en la LGTOC, el Representante Común actuará conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

(i) suscribir el Título correspondiente a la Emisión Inicial y cualquier Título que ampare CBFIs Adicionales;

(ii) revisar la constitución del Fideicomiso;

(iii) revisar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) revisar el cumplimiento del destino de los Recursos de la Emisión que surjan de la realización de la Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales;

(v) revisar en base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento del Fiduciario y del Administrador y Asesor con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador y Asesor conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

(vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o el Título y/o el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores respecto de la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos;

(vii) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, en la medida que le corresponda;

(viii) en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;

(ix) ejercer todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;

(x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores respecto del pago a estos últimos de cualquier cantidad en relación con los CBFIs y respecto de cualesquiera otros asuntos requeridos;

(xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

(xii) proporcionar copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador y Asesor a cualquier Tenedor cuando sea requerido, en el entendido que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; y

(xiii) en general, llevar a cabo todos los actos, cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

(b) Deberes Adicionales del Representante Común.

(i) El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración y Asesoría, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y Asesor, y demás partes de los documentos referidos (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 directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

(ii) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y Asesor y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este inciso. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente, pero sin que la solicitud de requerimiento de información se realice en un plazo menor a 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación para que dichas partes se encuentren en posibilidad de recabar la información respectiva, les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan los Activos Inmobiliarios 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 dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en el Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste razonablemente requiera dentro de los plazos que razonablemente establezca, en el entendido que el Representante Común podrá realizar directamente el requerimiento al Auditor Externo, asesores legales o terceros en el cumplimiento de esta obligación.

(iii) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva salvo que tenga el carácter de urgente en cuyo caso no será requerida dicha notificación.

(iv) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración y Asesoría a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, 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 del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley

Aplicable, cualquier circunstancia 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 y Asesor que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

(v) El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando la Asamblea de Tenedores lo solicite o al momento de concluir su encargo.

(vi) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o ésta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilie el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, 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 aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables conforme al Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso y la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa aprobación e instrucción de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, o según le sea instruido por el Representante Común previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en un plazo que no deberá exceder de 5 Días Hábiles 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 Civil Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que 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 del 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.

(c) Atendiendo a que por naturaleza los CBFIs 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, filial o agente (el "Personal") de éstos, serán responsables de las decisiones de Inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del desempeño de los Fideicomiso de Inversión o de cualquier Inversión y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco 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 el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador y Asesor, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información 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 Auditor Externo o de cualquier otro tercero, ni el

cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de los Fideicomisos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, el Comité de Auditoría y/o Comité de Prácticas y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

(d) Todos y cada uno de los actos que efectúe el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

(e) El Representante Común podrá ser destituido por una resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y una vez que éste haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

(f) Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a su nombramiento como tal en los casos especificados en el Artículo 216 de la LGTOC conforme a lo previsto en el mismo. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y Asesor y al Fiduciario un aviso por escrito de dicha renuncia con no menos de 60 días de anticipación y, en cualquier caso, dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y éste haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 días indicado.

(g) Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades que tengan derecho a recibir conforme a los CBFIs.

(h) El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, en el entendido que dichos gastos serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

(i) El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar miembro alguno del mismo; sin embargo, tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna respecto de las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

(j) Como contraprestación por sus servicios conforme al Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA aplicable) establecidos en el contrato de prestación de servicios que se suscriba entre el Fiduciario y el Representante Común por instrucciones del Administrador y Asesor. Los honorarios del Representante Común constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

Contrato de Administración y Asesoría.

En virtud de la celebración del Fideicomiso se designa a Administradora FIBRA Norte, S.C. como Administrador y Asesor, quien acepta su nombramiento como Administrador y Asesor del Fideicomiso con las responsabilidades y obligaciones que le hayan sido delegadas por el Comité Técnico, bajo los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría que será celebrado entre el Fiduciario y el Administrador y Asesor, de conformidad con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico en su Sesión Inicial, en términos sustancialmente iguales al formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "D" (el "Contrato de Administración y Asesoría"). En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la CUE, el Contrato de Administración y Asesoría deberá prever lo siguiente:

(a) Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades.

(b) Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

(c) Su régimen de responsabilidad, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.

(d) La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones dentro de los 20 Días Hábiles posteriores al cierre de cada trimestre respecto de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal y dentro de los 40 Días Hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal.

La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

El Fideicomiso deberá ser socio de Administradora Fibra Norte, S.C. y su aportación no deberá ser en ningún momento inferior al 99.9% de dicha sociedad.

Facultades del Fiduciario.

El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, conforme a los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido que el Fiduciario deberá actuar en todo momento conforme a la Ley Aplicable y a los términos del Contrato de Fideicomiso y demás documentos aplicables, así como de conformidad a las instrucciones por escrito del Administrador y Asesor, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones, siempre y cuando dichas instrucciones se fundamenten y sean conforme al Contrato de Fideicomiso, como un buen *pater familias*. En la medida en la que una situación específica no esté cubierta por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor, salvo que exista un conflicto de interés en cuyo caso deberá actuar conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Límites de Responsabilidad.

(a) El Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier Ley Aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento bajo el Contrato de Fideicomiso o los documentos que celebre en cumplimiento del mismo, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de:

(i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del Contrato de Fideicomiso, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los Fines del Fideicomiso o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común, al Comité Técnico y al Administrador y Asesor), siempre que no contravengan la Ley Aplicable;

(ii) actos u omisiones de las demás Partes (incluyendo al Representante Común y al Administrador y Asesor), del Comité Técnico, o de terceros o autoridades que puedan impedir o demorar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;

(iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso; o

(iv) cualquier declaración hecha en el Contrato de Fideicomiso por las demás Partes o en cualquier documento relacionado con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, el Fiduciario no estará obligado a confirmar o verificar la autenticidad de la notificación, reporte o certificado alguno que deba ser entregado (por otra Persona distinta del Fiduciario) conforme al Contrato de Fideicomiso.

(c) Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso o conforme a la Ley Aplicable, el Fiduciario no responderá con su propio patrimonio por sus obligaciones asumidas en carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso.

Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(a) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento del Contrato de Fideicomiso, los CBFIs, si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza de una demanda o disputa en relación con el Contrato de Fideicomiso o con los CBFIs o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, al Administrador y Asesor y al Representante Común de dicho evento o de la recepción de dicha notificación, dentro del Día Hábil siguiente a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente (según sea aplicable).

(b) Cuando ocurra cualquiera de los casos descritos en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador y Asesor estará obligado a instruir por escrito conforme al Contrato de Fideicomiso, al Fiduciario para que otorgue un poder general o especial conforme a los términos o condiciones especificados por el Administrador y Asesor y a favor de los apoderados que este último designe por escrito, bajo la responsabilidad del Administrador y Asesor y sin responsabilidad para el Fiduciario, para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que si el Administrador y Asesor se rehúsa a adoptar las medidas y las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, no designa a las Personas a las que deban otorgárseles dichos poderes, o no propone las medidas y acciones requeridas para la protección del Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación descrita en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar una notificación por escrito informando dicha negativa al Comité Técnico y al Representante Común (con una copia al Administrador y Asesor) y deberá otorgar a las Personas designadas por escrito por el Representante Común los poderes requeridos para la protección del Patrimonio del Fideicomiso. Todos los honorarios y otros gastos que resulten de cualquier demanda o defensa serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad para el Fiduciario conforme a, y sujeto a, las excepciones previstas en el Contrato de Fideicomiso.

Las instrucciones que otorgue el Representante Común en términos del presente inciso serán con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente).

(c) Una vez que ocurra cualquiera de los eventos descritos en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador y Asesor (y, en su defecto, el Representante Común) nombrará o designará a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o para que lleve a cabo los actos que sean apropiados. En caso de que el Administrador y Asesor o, en su defecto, el Representante Común no nombre o designe a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o lleve a cabo cualesquier otras acciones apropiadas en los términos anteriores y a juicio del Fiduciario sea probable que la falta de defensa o acción resulte en un efecto adverso significativo o, en caso de emergencia la falta de atención inmediata pudiere tener un efecto adverso significativo o que, en la opinión del Fiduciario, de otra forma comprometa el Patrimonio del Fideicomiso; entonces, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo

según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, otorgará los poderes que se requieran para llevar a cabo dicha defensa o las acciones necesarias, a la Persona o Personas que el Fiduciario considere apropiado a su sola discreción y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que el Administrador y Asesor (o, en su defecto, el Representante Común) designe o nombre y entregue las instrucciones por escrito que sean apropiadas en relación con dicha defensa o acciones.

(d) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados que designe conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y sólo responderá del pago de sus honorarios o gastos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(e) En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos documentados serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; excepto en caso de negligencia, fraude mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. Esta disposición se transcribirá en los poderes que el Fiduciario otorgue. El Fiduciario no será responsable con sus propios fondos de dichos costos y gastos, si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos.

(f) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en gasto alguno con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo documentado que esté obligado a hacer en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos; excepto en los casos en que sea resultado de la negligencia, mala fe, fraude, o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(g) No obstante lo anterior, y salvo que en el Contrato de Fideicomiso se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados podrán, previa aprobación del Comité Técnico, consultar con cualquier asesor legal, contable o fiscal (el "Asesor Legal, Contable y Fiscal") o con cualquier otro experto que determinen consultar a su discreción para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario informará al Representante Común acerca de los asuntos que se hayan consultado con el Asesor Legal, Contable y Fiscal o con cualquier otro experto. Cualesquier costos y gastos en relación con los mismos deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso y como parte de los Gastos del Fideicomiso.

(h) Las Partes notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere considerarse que afecta de manera adversa y material el Patrimonio del Fideicomiso o al Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, de forma inmediata o a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles después de obtener conocimiento de dicha circunstancia.

Acceso.

El Fiduciario conviene que, previa notificación entregada con antelación suficiente, permitirá a cualquier representante autorizado del Administrador y Asesor, del Comité Técnico o del Representante Común, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar y auditar los libros de contabilidad, registros, reportes y otros documentos y material del Fiduciario en relación con: (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, (b) cualesquiera pagos de comisiones o gastos del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier demanda hecha por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, el Fiduciario permitirá a dichos representantes autorizados sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir dicha información con los directivos y empleados del Fiduciario. Cada uno del Administrador y Asesor, los miembros del Comité Técnico y el Representante

Común, se obliga y causará que sus representantes autorizados, mantengan como confidencial dicha información, excepto en los casos en que la divulgación sea requerida por ley y excepto que el Administrador y Asesor, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación sea realizada conforme a sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario mantendrá los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales apropiados para el periodo correspondiente, según se requiera, conforme a la Ley Aplicable.

Información de Terceros.

El Fiduciario no será responsable por la veracidad y calidad de la información proporcionada al Fiduciario por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Representante Común, los Tenedores o cualquier tercero. En caso que el Fiduciario proporcione a cualquier Persona información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Representante Común o los Tenedores o cualquier agente de los mismos, no será responsable por la veracidad de dicha información. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario deberá notificar a las Partes de dicho evento.

Libros, Registros e Información.

El Fiduciario estará obligado a mantener los libros y registros que sean requeridos conforme a la Ley Aplicable. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al Contrato de Fideicomiso a través del Administrador y Asesor.

El Fiduciario deberá verificar la información y cantidades proporcionadas por el fideicomitente, el Administrador y Asesor, y/o el Representante Común en lo relativo a reportes y el flujo de recursos.

Información a la BMV.

(a) El Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través de la Persona que designe por escrito, la información a que se hace referencia en las Disposiciones 4.033.00, 4.033.09 y demás aplicables del Reglamento Interior de la BMV, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento Interior de la BMV. La información a la que se refiere el Contrato de Fideicomiso deberá reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Inversión conforme a la CUE cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo los IFRS.

(b) El Representante Común y el Comité Técnico tendrán facultades para supervisar el cumplimiento del Fiduciario con las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Renuncia del Fiduciario.

Sujeto a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá renunciar a su cargo como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y Asesor y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC (incluyendo, en caso de falta de pago de gastos y/u honorarios fiduciarios en términos del Artículo 392 bis de la LGTOC). Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y Asesor y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Extraordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sustituto, en el entendido que la renuncia del Fiduciario no surtirá efectos sino hasta que el fiduciario sustituto celebre el reconocimiento a que se hace referencia en el Contrato de Fideicomiso.

Remoción del Fiduciario.

Conforme al tercer párrafo del artículo 385 de la LGTOC y lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el Administrador y Asesor con el consentimiento de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores o (ii) por el Representante Común, en cumplimiento a lo acordado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador y Asesor. La Asamblea Extraordinaria de Tenedores designará a un fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador y Asesor (si el Representante Común en cumplimiento a lo resuelto por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (si el Administrador y Asesor entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento a que se hace referencia en el Contrato de Fideicomiso.

Obligaciones del Fiduciario a la Terminación.

(a) En caso de que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario del Fideicomiso debido a la terminación anticipada de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario entregará los estados de cuenta bancarios de las cuentas relacionadas del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán entregados en la fecha en que surta efectos dicha terminación al fiduciario sucesor con una copia al Administrador y Asesor y al Representante Común, junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos estados de cuenta deban ser entregados en forma periódica conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar dichos estados de cuenta a partir de la fecha del estado de cuenta que haya sido entregado más recientemente. El Administrador y Asesor y el Representante Común tendrán un plazo de 30 días naturales para revisar y, en su caso, proporcionar comentarios o solicitar aclaraciones respecto de dichos reportes y cuentas. Si cualquiera de dichos comentarios o aclaraciones son solicitados, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes de aclaración y volverá a entregar dicho estados de cuenta. En caso de que el Administrador y Asesor y el Representante Común no proporcionen comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo de 30 días naturales, los estados de cuenta se entenderán como aceptados por el Administrador y Asesor y el Representante Común.

(b) El Fiduciario continuará en su encargo como fiduciario del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que sea designado un fiduciario sustituto y todas las Cuentas del Fideicomiso y todos los montos que se encuentren en dichas Cuentas del Fideicomiso hayan sido transferidos al fiduciario sustituto, y dicho fiduciario sustituto haya aceptado su designación y haya asumido su cargo conforme a al Contrato de Fideicomiso. Hasta que el fiduciario sustituto haya asumido su cargo y recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión del Fiduciario, el Fiduciario deberá continuar actuando como fiduciario del Fideicomiso y deberá seguir cumpliendo todas sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo, sin limitar, sus obligaciones de reportar y la administración de las Cuentas del Fideicomiso).

(c) El Fiduciario se obliga a llevar a cabo todos los actos y a celebrar todos los documentos que sean necesarios o deseables para facilitar la sustitución del Fiduciario y según le sea solicitado por el Administrador y Asesor y/o el Representante Común. El Fiduciario entregará al fiduciario sustituto, cualesquiera libros y registros que el Fiduciario mantenga conforme al Contrato de Fideicomiso. Una vez que el Fiduciario haga entrega del Patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sucesor, el Fiduciario no tendrá obligación o responsabilidad alguna conforme al Contrato de Fideicomiso, salvo por actos o hechos ocurridos con anterioridad a dicha fecha.

Fiduciario Sustituto.

(a) Cualquier fiduciario sustituto será una institución de crédito mexicana.

(b) El fiduciario sustituto entregará por escrito la aceptación de su designación como Fiduciario del Fideicomiso al Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido, al Representante Común y al Administrador y Asesor mediante la celebración de un convenio de sustitución fiduciaria, que se celebrará para

dichos efectos en términos y condiciones que sean aceptables para el Administrador y Asesor y el Representante Común. Inmediatamente después de la celebración de dicho convenio, el Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido transferirá todos los activos que detente en su carácter de Fiduciario al fiduciario sustituto y sólo en dicho momento surtirá efectos la renuncia o destitución del Fiduciario y el fiduciario sustituto asumirá todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso.

(c) El fiduciario sustituto tendrá, una vez que su nombramiento surta efectos, los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido y será considerado como el Fiduciario para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso.

Honorarios del Fiduciario.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "E". Los honorarios del Fiduciario constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

Limitación de Responsabilidad Ambiental.

(a) Las Partes acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en la Ley Aplicable al Patrimonio del Fideicomiso), salvo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar todos los costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes y daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los Contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los Activos Inmobiliarios con posterioridad, conforme a la Ley Aplicable a la transmisión de sitios contaminados con residuos peligrosos y el Fiduciario tendrá derecho a ser indemnizado con los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso por cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligaciones, costos, gastos, daños o pérdidas derivadas de, o relacionadas con, las condiciones ambientales existentes en los Activos Inmobiliarios previo a la celebración del Contrato de Fideicomiso o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Activos Inmobiliarios, derivado de la existencia de Contaminantes o cualquier otra sustancia peligrosa, excepto en casos de negligencia grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario. El Patrimonio del Fideicomiso asumirá los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación o de limpieza de sitios requeridas para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental aplicable al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los costos de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o cualquier tecnología requerida para dichas actividades de remediación, recuperación, o de limpieza de sitios o para la determinación de cualquier extensión a dichas actividades o el impacto, o daños causados al medio ambiente.

(b) Todos los riesgos y costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes, daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los Contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad, conforme a las disposiciones vigentes sobre la transferencia de propiedad de sitios contaminados con residuos peligrosos contenidas en la Ley Aplicable, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(c) En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario (en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del Contrato de Fideicomiso o que pudieran llegar a existir en virtud de las actividades desarrolladas en los bienes inmuebles que formen parte

del Patrimonio del Fideicomiso, derivado de la presencia de Contaminantes o cualquier otra sustancia peligrosa en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(d) La Cláusula 8.13 del Contrato de Fideicomiso es irrenunciable, por lo que las Partes acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas Partes y cuyo objeto sea la adquisición de bienes inmuebles por parte del Fideicomiso, se incluirá necesariamente dicha Cláusula en el texto de las respectivas escrituras públicas a celebrarse.

Indemnización del Fiduciario.

El Fideicomiso (exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso) deberá indemnizar al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, directores, asesores, empleados y agentes de y en contra de cualesquier responsabilidad, daños, obligaciones, demandas, sentencias, requerimientos, gastos o procedimientos de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios razonables y documentados de abogados, como resultado de, que sean impuestos sobre, o incurridos por o como consecuencia de, las actividades realizadas por el Fiduciario o cualesquiera de las personas mencionadas anteriormente en relación con la celebración del Contrato de Fideicomiso y el desempeño de cualesquiera de sus deberes contenidos en el presente, en el entendido que el Fiduciario no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni de forma personal (sino solo en su calidad de fiduciario), por lo que no será responsable en forma alguna de responder con bienes de su exclusiva propiedad, excepto por cualesquiera daños determinados por una sentencia inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que resulte directamente de la negligencia grave, dolo, fraude o mala fe del Fiduciario o del incumplimiento de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso por parte del Fiduciario (o las personas mencionadas anteriormente) en cuyo caso, el Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios causados.

Otorgamiento de Poderes.

El Fiduciario deberá otorgar, previa aprobación e instrucción que reciba de la Asamblea Ordinaria de Tenedores o del Comité Técnico, al Administrador y Asesor y a aquellas personas que sean designadas por este último, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con respecto al Fideicomiso y para la prestación de sus servicios como Administrador y Asesor, las facultades a las que refiere el Contrato de Administración y Asesoría, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración y Asesoría

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio; 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 y Asesor, 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 y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso.

Los apoderados deberán: (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) 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; (iii) causar que se transcriba la siguiente obligación del apoderado en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite: *"El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/ costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o se relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder."*; (iv) causar que se señale expresamente la limitación en el sentido que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen; (v) causar que se transcriba la estipulación expresa en el sentido que todo los pagos de gastos generados por el otorgamiento 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 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 el Contrato de Fideicomiso, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa del Administrador y Asesor o del Representante Común, los poderes otorgados.

Identificación de las Partes.

El Fideicomitente, el Administrador y Asesor, y los miembros del Comité Técnico se obligan a proporcionar al Fiduciario cuanto este se los solicite, la información que se les requiera para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 de la LIC y demás disposiciones aplicables y emitidas por la SHCP en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

El Fiduciario podrá abstenerse de dar cumplimiento a las instrucciones que reciba, conforme al Fideicomiso, si no le es proporcionada la información a que hace referencia el párrafo anterior.

Las partes están en todo momento de acuerdo en que el Fiduciario podrá proporcionar toda la información relacionada con el Fideicomiso (incluso la proporcionada por las Partes) a aquellas Personas con las que deba entrar en relaciones de negocios a efecto de cumplir con los Fines del Fideicomiso, exclusivamente con base en las disposiciones o normas en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

Objetivo de Inversión.

El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión, en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados conforme a la fracción III del Artículo 187 de la LISR y en general con las disposiciones contenidas en los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, 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 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 los lineamientos de inversión iniciales aprobados por el Comité Técnico 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, en el entendido, además, que en cualquier caso y en el supuesto que el Fideicomiso adquiera, directa o indirectamente, bienes inmuebles ubicados en zonas restringidas, como se definen en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá la autorización que dicha ley establece.

Fideicomisos de Inversión.

Todas las Inversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión estarán sujetas a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable. En virtud de lo anterior y de manera general, las decisiones de los Fideicomisos de Inversión, incluyendo, sin limitación, la enajenación y adquisición de Activos Inmobiliarios, operaciones con conflicto de interés, y las demás relacionadas con las facultades de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico establecidas en el Contrato de Fideicomiso, se tomarán desde el Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno, quien causará (directamente o por conducto del Administrador y Asesor) que los Fideicomisos de Inversión implementen dichas decisiones.

Adquisiciones de Grupo Bafar.

A partir de la fecha de la Emisión Inicial, mientras Grupo Bafar mantenga una tenencia igual o superior al 20% de los CBFIs en circulación, Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. tendrá la obligación de ofrecer directamente o causar que se ofrezcan a través de cualquiera de sus respectivas Afiliadas, Activos Inmobiliarios que sean de su propiedad y que cumplan con los Lineamientos de Inversión al Fideicomiso, para ser adquiridas por el Fideicomiso o los Fideicomisos de Inversión según lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Las adquisiciones referidas se llevarán a cabo conforme a los incisos siguientes:

(a) Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores. Cualquier adquisición de Activos Inmobiliarios a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso, requerirá de la aprobación de (i) la mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico; y (ii) el voto favorable de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que los Tenedores que sean competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea Ordinaria de Tenedores respecto de dicho asunto.

(b) Precio de Compra. Para efectos de determinar el precio de adquisición de los Activos Inmobiliarios descritos en la Cláusula 9.3, se estará a las siguientes reglas:

(i) Tanto el Comité Técnico (mediante resolución adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes) como la entidad vendedora seleccionarán un Valuador Independiente (similar en prestigio a los Valuadores Independientes aprobados descritos en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso) y se lo notificarán a la otra parte y al Fiduciario dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la oferta del Activo Inmobiliario en cuestión. Si una de las partes omite seleccionar a su Valuador Independiente dentro del plazo señalado, perderá el derecho a hacerlo y el Valuador Independiente seleccionado por la otra parte llevará a cabo la valuación solo.

(ii) En caso de que las dos partes hubieren hecho su selección dentro del plazo señalado, los 2 valuadores independientes llevarán a cabo su valuación y se estará a lo siguiente:

(1) En caso de que la oferta sea por la venta de Activos Inmobiliarios, el precio de compra para dicha adquisición será igual al promedio de ambas valuaciones en caso de que haya una discrepancia menor del 10% entre las mismas, y únicamente en el caso que ambas valuaciones difieran por un monto igual o superior de 10%, la entidad vendedora y el Comité Técnico (mediante resolución adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes) nombrarán en su conjunto a un tercer Valuador Independiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la obtención de ambos avalúos, quien realizará una valuación adicional que prevalecerá y cuyo resultado será definitivo y obligatorio, salvo en el caso que dicho tercer avalúo no se encuentre dentro del rango del valor de los primeros dos avalúos, en cuyo caso, el valor que se tomará como definitivo y obligatorio será el equivalente al del promedio de los 3 avalúos.

(2) En caso de que la oferta sea por derechos fideicomisarios de un vehículo que sea propietario de Activos Inmobiliarios, el precio de compra para dicha adquisición será igual: a (x) el valor de avalúo que se determine siguiendo el proceso descrito en el inciso (1) anterior; más (y) el valor de los recursos en numerario en las cuentas de dicho vehículo y demás activos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (z) el monto de los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; en el entendido que para el punto (y) y (z) anterior se determinará según los reportes que para dichos efectos emita el fiduciario del vehículo en cuestión.

(c) Autorización Previa. Una vez que el precio de compra haya sido determinado conforme a las disposiciones del inciso (b) anterior, y siempre y cuando la entidad vendedora de que se trate acepte expresamente dicho precio de compra, la potencial adquisición se someterá a aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Excepciones.

La obligación prevista en la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso no restringirá a Grupo Bafar ni a sus Afiliadas y/o subsidiarias para ofrecer cualquiera de las siguientes inversiones a terceros: (1) inversiones que hayan sido rechazadas por (x) el Comité Técnico, en virtud de una votación de los Miembros Independientes o (y) la Asamblea de Tenedores; (2) inversiones que el Fideicomiso tenga restricciones para realizar e inversiones que no se encuentren dentro de los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; (3) Activos Inmobiliarios en los cuales Grupo Bafar y sus Afiliadas y subsidiarias tengan un participación minoritaria previa a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

Lineamientos de Apalancamiento

(a) El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrá, conforme a las instrucciones previas por escrito del Administrador y Asesor, con la aprobación previa del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, en caso que esta se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso, incurrir en o asumir Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo conforme a los Lineamientos de Apalancamiento, en el entendido que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso; no obstante lo anterior, en la obtención o contratación de créditos, préstamos o financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse a los límites, índices y requisitos que prevea la CUE para el endeudamiento de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

(b) El límite máximo de los pasivos en relación con los activos totales del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos totales medidos al cierre del último trimestre reportado. El Fideicomiso deberá cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda previsto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, sub-numeral 4.2. de la CUE. En ambos casos, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la CUE y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la CUE. En el supuesto que cualquier Endeudamiento no cumpla el límite de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos en la CUE: (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla dicho límite de apalancamiento o índice de cobertura de servicio de la deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente y el Comité Técnico documente la evidencia de tal situación, en el entendido que en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar un aumento del Endeudamiento o una diminución del índice de cobertura de servicio de la deuda registrados antes de dicha operación de refinanciamiento y (ii) el Administrador y Asesor deberá presentar 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 de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que el informe y el plan correctivo deberán contener lo señalado en el inciso

(i) de este párrafo y ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores y dentro de los 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el incumplimiento con el referido límite o índice.

(c) El Fiduciario no podrá en ningún caso destinar más del 20% del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fiduciario podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre y cuando sean (i) Inversiones Permitidas o (ii) inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentran destinados los Recursos de la Emisión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión.

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 CUE.

(d) 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 normatividad aplicable y a la CUE en la Ley Aplicable.

Garantías Reales y Personales.

El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrán, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, 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 en virtud del monto que representen para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales conforme al Contrato de Fideicomiso.

Presentación de Información relacionada con Endeudamientos.

El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador y Asesor, con copia al Representante Común, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme al artículo 35 Bis 1 de la CUE a la BMV y a la CNBV.

Apertura de las Cuentas del Fideicomiso.

(a) Para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre las Cuentas del Fideicomiso, en donde se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquier recursos que resulten de las operaciones del mismo. El Administrador y Asesor determinará las características de las Cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse e instruirá por escrito al Fiduciario para que abra dichas Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, mismas que serán administradas única y exclusivamente por éste. El Fiduciario realizará todos los actos y suscribirá todos los contratos necesarios a efecto contratar el acceso vía Internet al sistema de banca electrónica de la institución bancaria ante la cual se haya abierto cada una de las Cuentas del Fideicomiso, según corresponda, a efecto dar acceso a las personas designadas por el Administrador y Asesor, previa instrucción por escrito que realice al Fiduciario, para que puedan realizar consultas de los saldos y movimientos que se realicen en las Cuentas del Fideicomiso, únicamente. Las comisiones por dicho servicio serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, a discreción del Administrador y Asesor (con copia al Representante Común). Cualquier movimiento o disposición que se realice en las Cuentas del Fideicomiso deberá ser realizada por el Fiduciario conforme a las

instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, con copia al Representante Común, por medio de transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los que el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Con posterioridad a la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador y Asesor toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso y que sea necesaria para que el Administrador y Asesor pueda desempeñar sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría, incluyendo el nombre de la institución financiera con la que se mantenga dicha Cuenta del Fideicomiso y los números de identificación para la misma.

(d) Las instituciones financieras con las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capital (el cual es el índice de capital total neto a activos de riesgo ponderado) de más de 10, lo cual será confirmado por el Administrador y Asesor, previo a que instruya al Fiduciario iniciar las gestiones necesarias para abrir las Cuentas del Fideicomiso.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas y operadas exclusivamente por el Fiduciario, en el entendido que la operación y administración la realizara de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador y Asesor.

Cuenta de Retención.

(a) A más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, sirviendo el presente inciso como instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta bancaria segregada en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver a nombre del Fiduciario, que será designada Cuenta de Retención (la "Cuenta de Retención").

(b) En un primer momento, el Fiduciario recibirá la Aportación Inicial en la Cuenta de Retención y posteriormente recibirá los Recursos de la Emisión en la misma. El Fiduciario utilizará los Recursos de la Emisión para (i) pagar los Gastos de Emisión, y (ii) realizar cualesquier otros pagos conforme a las instrucciones que reciba previamente por escrito del Administrador y Asesor, incluyendo aquellos pagos relacionados con la adquisición del Portafolio Inicial.

(c) Posterior a ello, el Fiduciario deberá, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, transferir todas las cantidades restantes depositadas en la Cuenta de Retención a las Cuentas de Operación para los fines descritos en el Contrato de Fideicomiso.

Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión.

Conforme a los Fideicomisos de Inversión, el fiduciario de cada uno de ellos podrá usar las cantidades recibidas en las Cuentas de Operación de cada uno de dichos Fideicomisos de Inversión conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor para (i) pagar los gastos de los Fideicomisos de Inversión o reembolsar al Administrador y Asesor los mismos en caso que hayan sido pagados por éste, previa entrega de las facturas que acrediten dichos gastos; (ii) pagar los Gastos de Inversión por la realización de Inversiones realizadas a través de los Fideicomisos de Inversión; (iii) depositar en las Cuentas del Fideicomiso que le instruya el Administrador y Asesor, las cantidades para: (a) pagar Gastos de Inversión del Fideicomiso, (b) realizar pagos al amparo del Plan de Compensación de Largo Plazo, (c) pagar o rembolsar al Administrador y Asesor por todo o parte de los Gastos del Fideicomiso pagados por el Administrador y Asesor previa entrega de las facturas que acrediten dichos gastos, (d) transferir las cantidades instruidas a la Cuenta de Distribución para hacer Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso, (e) realizar los pagos mensuales del Presupuesto Anual, o (f) hacer cualesquier otros pagos conforme a las instrucciones por escrito del Administrador y Asesor.

Cuentas de Rentas.

Conforme a los Fideicomisos de Inversión, cada fiduciario de dichos fideicomisos deberá abrir y mantener al menos dos cuentas, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el fiduciario correspondiente, en las cuales se depositarán la totalidad de los ingresos por arrendamiento derivados de los Activos Inmobiliarios propiedad de cada uno de los Fideicomisos de Inversión. En los Fideicomisos de Inversión, se deberá prever que todos los recursos depositados en las Cuentas de Rentas serán transferidos por el Fiduciario, sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador y Asesor, o por el Administrador y Asesor, a las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión los días lunes de cada semana (o el Día Hábil siguiente, en caso de ser inhábil), a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) o en su caso, cualquier Día Hábil de la semana, que resulte necesario para la operación del Fideicomiso.

Cuenta de Distribución.

Conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor, el Fiduciario deberá establecer y mantener una cuenta segregada a nombre del Fiduciario (la "Cuenta de Distribución"). La Cuenta de Distribución será fondeada con recursos de las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión conforme a las instrucciones previas y por escrito que el Administrador y Asesor entregue a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión, entregándole copia al Representante Común, (según se prevé en los Fideicomisos de Inversión), y el Fiduciario de conformidad con la instrucción que reciba del Asesor y Administrador, deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribución para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Sección XII del Contrato de Fideicomiso.

Cuentas Adicionales.

En adición a la Cuenta de Retención y la Cuenta de Distribución, el Fiduciario podrá abrir y mantener otras Cuentas del Fideicomiso (cada una, una "Cuenta Adicional") en Pesos o Dólares, según le sea instruido por el Administrador y Asesor por escrito en cualquier momento.

Inversiones Permitidas.

(a) El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR. 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, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico o del Administrador y Asesor en el entendido que dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 año (las "Inversiones Permitidas"), en el entendido, además, que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.

(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 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 y Asesor.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere el Contrato de Fideicomiso deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la

Ciudad de México) en la cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas. 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 el 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 sobre inversiones efectuadas conforme al Contrato de Fideicomiso.

(c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005, 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 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 intereses."

(d) Asimismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y de forma inequívoca a las Partes 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, y en Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V. 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 Comité Técnico aprueban expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y en Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas.

(iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y como institución financiera, no se extinguirán por confusión.

Las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará servicios o atención de asesoría en materia de inversión bajo ninguna circunstancia, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario queda facultado para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen con los importes recibidos en las Cuentas del Fideicomiso con cargo a los importes que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de realizar dichos pagos.

En atención a las Disposiciones en Materia de Servicios de Inversión que expidió el pasado 24 de abril de 2013 la CNBV, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, las Partes por medio del Contrato de Fideicomiso reconocen que el Fiduciario sólo ejecuta instrucciones de inversión emitidas en términos de lo aquí previsto, sin prestar asesoría en ningún sentido.

El Fiduciario no será responsable de cualquier detrimento de las cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Moneda y Cobertura.

(a) El Administrador y Asesor tendrá el derecho de instruirle al Fiduciario por escrito que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o Dólares, 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 y Asesor podrá instruirle al Fiduciario 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 o por cualquier Fideicomiso de Inversión conforme al 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 de información que le resulten aplicables conforme a la Ley Aplicable.

Distribuciones.

El Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs (cada una, una "Distribución") conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor (con copia al Representante Común), en el entendido que deberá realizarse una Distribución cuando menos una vez al año, 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. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

(a) El Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución, en el entendido que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico, por lo que deberá adjuntarse a la instrucción la sesión del Comité Técnico mediante la cual se haya aprobado la misma. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV a través de Emisnet, al Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 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, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor.

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Título y en el Contrato de Fideicomiso, se realizará por conducto de Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador y Asesor con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través del Indeval, para que este 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, esta se deberá instruir a Indeval contra la devolución del Título.

El Fiduciario deberá dar aviso a la CNBV, a la BMV a través de Emisnet y al Indeval, por escrito o por los medios que estos determinen, con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deban distribuirse las cantidades correspondientes, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores y la fecha de la Distribución correspondiente, en el entendido que, para la última Distribución que se realice, deberá instruirse a Indeval con la misma anticipación contra la entrega del Título.

(b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador y Asesor instruirá a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión por escrito, entregando copia al Representante Común, para que transfieran de sus

Cuentas de Operación los montos correspondientes a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución, en el entendido, que será efectuado por los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión siempre y cuando cuenten con los recursos líquidos disponibles en sus Cuentas de Operación.

(c) El pago de las Distribuciones se realizarán 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.

Gastos.

(a) Todos los Gastos del Fideicomiso deberán ser pagados por el Fideicomiso (utilizando los fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso que en términos de la Sección XI deban aplicarse para tales efectos) o por cualquier Fideicomiso de Inversión, según lo determine el Administrador y Asesor.

(b) En la medida que el Administrador y Asesor, o cualquiera de sus Afiliadas, pague cualesquier Gastos del Fideicomiso, el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión rembolsarán al Administrador y Asesor cuando así lo solicite.

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 Ley 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 realizadas por las Personas Cubiertas en relación con el Fideicomiso y el desempeño de sus funciones contenidas en el presente, cualquier otro Documento de la Emisión o la Ley Aplicable u otras actividades emprendidas en relación y conforme al Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso o de los contratos o convenios derivados de éste o la Ley Aplicable, 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 o penal (dichas Demandas, montos y gastos a que se hace referencia en el 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.

Gastos de Personas Cubiertas.

Los gastos (incluyendo honorarios de abogados) en que incurra una Persona Cubierta en la defensa o arreglo o transacción de cualquier Demanda respecto de los que la misma pueda tener derecho a reclamar indemnización conforme al Contrato de Fideicomiso le serán adelantados a dicha Persona Cubierta por parte del Fideicomiso (utilizando fondos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso) con el consentimiento del Administrador y Asesor. Antes de obtener el adelanto de los gastos en cuestión, la Persona Cubierta respectiva (o alguien en su representación) deberá entregar al Administrador y Asesor o al Fiduciario una garantía o compromiso respecto del pago de la cantidad que le sea adelantada conforme al Contrato de Fideicomiso en caso que un tribunal competente determine de manera definitiva e inapelable que la Persona Cubierta de que se trate no tenía derecho a ser indemnizada conforme al Contrato de Fideicomiso. Las sentencias o resoluciones definitivas e inapelables dictadas en contra del Fideicomiso, del Administrador y Asesor y/o del Representante Común, respecto de las cuales el Administrador y Asesor y/o el Representante Común tengan derecho a ser

indemnizados, serán satisfechas primero con el Patrimonio del Fideicomiso antes de que el Administrador y Asesor y/o el Representante Común sean directamente responsables por las mismas.

Reservas.

El Administrador y Asesor podrá instruir al Fiduciario para que constituya reservas, cuentas de garantía u otras cuentas similares del Fideicomiso para cumplir con las obligaciones conforme a esta Sección XIII en caso de determinarlo conveniente o necesario a su entera discreción.

Avalúos de Activos Inmobiliarios.

El avalúo de los Activos Inmobiliarios, tomados en su conjunto, en los cuales el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Inversión haya invertido será llevado anualmente, al término de cada Ejercicio Fiscal que termine en o después del 31 de diciembre de 2018, (cada uno, un "Avalúo Periódico") 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"). Los Avalúos Periódicos se pondrán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común, y serán entregados por escrito, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que le sean entregados al Fiduciario. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, los siguientes despachos se considerarán Valuadores Independientes aprobados: Colliers Lomelín, S.A. de C.V., Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle y CBRE México.

Reportes de Estados Financieros e Informes

(a) El Fiduciario contratará los servicios de un Auditor Externo conforme y previas instrucciones del Administrador y Asesor, conforme a la aprobación previa del Comité de Auditoría.

(b) El Auditor Externo auditará los libros y registros contables del Fideicomiso al final de cada ejercicio fiscal. Durante la vigencia del Fideicomiso y en relación con éste, el Fiduciario preparará (i) un estado financiero auditado respecto de cada ejercicio fiscal y (ii) estados financieros intermedios no auditados respecto de cada trimestre. Ambos tipos de estados financieros incluirán además la participación del Fideicomiso en cada Fideicomiso de Inversión y, en caso que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Inversión que en lo individual represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, también deberán incluir los estados financieros de los Fideicomisos de Inversión, para los periodos mencionados anteriormente. El Fiduciario pondrá los estados financieros a disposición de los Tenedores a través de la publicación de dicha información en los medios de difusión establecidos por la CNBV y la BMV conforme a lo siguiente:

(i) en el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 primeros trimestres del ejercicio fiscal, 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, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre; y

(iii) en el caso de los estados financieros anuales auditados que incluyan notas a los mismos, el 30 de abril del año inmediato siguiente a dicho ejercicio fiscal, en el entendido que en caso de que las obligaciones de presentar reportes financieros (conforme a este párrafo (b)) sean modificadas, conforme a una modificación a la LMV o a la CUE, el Fiduciario y el Administrador y Asesor deberán cumplir con dichas obligaciones (según sean modificadas) sin necesidad de modificar los términos del Contrato de Fideicomiso.

(c) El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, preparará los informes mencionados en el párrafo (b) anterior conforme a los IFRS y la CUE. Dichos informes deberán incluir, en relación con el ejercicio fiscal o trimestre relevante:

(i) estado de situación financiera, que refleje el estado que guardan los activos y pasivos del Fideicomiso (los cuales incluirán la participación del Fideicomiso en cualquier Fideicomiso de Inversión y, en caso que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Inversión que en lo individual represente más del 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados más recientes de dicho Fideicomiso de Inversión) al final de dicho ejercicio fiscal o trimestre correspondiente;

(ii) estado de resultados que refleje, las utilidades netas o las pérdidas netas del Fideicomiso (las cuales incluirán el interés del Fideicomiso en los Fideicomisos de Inversión y, en caso que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Inversión que en lo individual represente más del 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados de dicho Fideicomiso de Inversión) para dicho ejercicio fiscal o trimestre;

(iii) estado de flujos de efectivo y estado de variaciones en el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) en el caso de estados financieros anuales auditados, la carta de independencia del Auditor Externo referida en el Artículo 84 de la CUE y la carta a la que hace referencia el artículo 84 Bis en relación con la autorización de la incorporación de los estados financieros auditados al Reporte Anual;

(v) un informe preparado por el Administrador y Asesor describiendo el desempeño general del Fideicomiso, y

(vi) en el caso de los estados financieros anuales auditados, el último Avalúo Periódico de los Activos Inmobiliarios.

(d) El Fiduciario preparará y entregará o hará disponible, de acuerdo a la información que le sea proporcionada por parte del Administrador y Asesor, 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 de contener 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 información requerida conforme a la CUE vigente en ese momento, en relación con los reportes anuales para permitir que el Reporte Anual se haga público; y

(iii) el Avaluó Periódico más reciente de los Activos Inmobiliarios, realizado por el Valuador Independiente.

(e) 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 remplazo.

(f) La información financiera y los reportes a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso deberán reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Inversión conforme a la CUE cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo los IFRS.

Requisitos para Reportar.

(a) El Fiduciario cumplirá con la obligación de divulgar la información mencionada en el Contrato de Fideicomiso a los Tenedores presentando la misma a la CNBV y a la BMV, así como, en su caso, a través de Emisnet y mediante la entrega de copias físicas al Representante Común.

(b) Adicionalmente a la información referida en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario divulgará cualquier otra información que requiera ser revelada conforme a la CUE dentro de los plazos ahí establecidos, mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la BMV.

(c) El Administrador y Asesor entregará al Fiduciario la información que éste requiera para cumplir sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes que requieran ser divulgados conforme a la LMV y la CUE, en la medida que el Administrador y Asesor pueda proveer dicha información y no incumpla con alguna obligación frente a terceros al entregarla.

Informes Adicionales del Fiduciario.

(a) El Fiduciario contará con un registro de operaciones que realice. Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, en la página de internet www.actinver.com estará disponible para el Administrador y Asesor y el Representante Común el estado de cuenta bancario electrónico el cual contendrá un informe sobre el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso y que refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos realizados en el Fideicomiso durante el periodo correspondiente en las mismas.

(b) De igual forma, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, el Fiduciario deberá proporcionar los estados de cuenta del mes anterior que corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso y toda la correspondencia (incluyendo estados de cuenta bancarios) recibidos por el Fiduciario por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado conforme a los formatos que hayan sido establecidos institucionalmente y contendrá la información que el Fiduciario determine conforme a las políticas institucionales. El Fiduciario no será responsable en caso que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siempre y cuando no sea por causas imputables o atribuibles al Fiduciario, en cuyo caso dichas Partes podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. En virtud que las Cuentas del Fideicomiso se mantendrán en una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, las Partes aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluyan la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas del Fideicomiso, mismos que contendrán el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. Las Partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en el Anexo "F" referente al "Programa Libre de Papel" adjunto al Contrato de Fideicomiso.

(c) Adicionalmente, el Fiduciario deberá proporcionar cualquier otra información adicional que el Administrador y Asesor solicite para permitir que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones frente a terceros, incluyendo valuaciones realizadas por el Valuador Independiente.

(d) El Fiduciario deberá proporcionar la información referida en los incisos (a) a (c) anteriores al Administrador y Asesor, al Representante Común y a cualesquiera otras Personas que determine el Administrador y Asesor, así como al Comité Técnico en caso de que éste así se lo solicite, en el entendido que en la medida que la información a la que se refiere el Contrato de Fideicomiso sea confidencial, la Persona que reciba dicha información deberá tratar dicha información con tal carácter y conforme al Contrato de Fideicomiso (en la medida que sea aplicable).

Acceso a Información.

Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario otorgará al Administrador y Asesor acceso en tiempo real a la información de las Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere el Contrato de Fideicomiso. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador y Asesor acceso a todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser requerida por el Administrador y Asesor a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

Contabilidad e Impuestos.

El Administrador y Asesor deberá llevar a cabo los cálculos fiscales y la contabilidad diaria del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión. Por su parte, el Fiduciario llevará la contabilidad del Fideicomiso de acuerdo a los principios que, a su leal saber y entender, sean suficientes para reflejar dicha contabilidad del Fideicomiso, replicando la información que reciba del Administrador y Asesor.

En caso que el Administrador y Asesor o quien esté a cargo de la administración del Fideicomiso no cumpla con sus funciones en términos del Contrato de Fideicomiso, o incumpla con el Contrato de Administración y Asesoría, o en caso que el Administrador y Asesor sea removido y no sea designado un administrador y asesor sustituto, las Partes acuerdan instruir por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, la contratación de un despacho contable de su preferencia para que éste lleve a cabo 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 y el Fiduciario no tendrá obligación alguna de cubrir dichos costos, gastos y/u honorarios con recursos propios.

Enajenación de Activos.

(a) Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de los Tenedores, según sea el caso, el Administrador y Asesor llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, incluyendo, sin limitación, (i) ventas, (ii) ofertas públicas iniciales y otras operaciones del mercado de capitales, (iii) bursatilizaciones y (iv) préstamos sindicados o refinanciamientos.

(b) Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que lleve a cabo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso que represente el 20% 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 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudiera considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(c) Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que lleve a cabo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso que represente el 5% o más (pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico.

(d) De acuerdo con lo establecido en la fracción IV del artículo 187 de la LISR, no se enajenarán bienes inmuebles antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente. Asimismo, el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Inversión antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición, ya que de hacerlo no se tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR.

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 conforme al Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del mismo; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. En todo caso, el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

(b) No obstante lo anterior, la vigencia del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC, en el entendido que si dicho plazo máximo estuviere cercano a su terminación, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, para: (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. Si la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso o en caso que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Liquidación.

En caso que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente:

(a) Liquidador. El Administrador y Asesor actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el "Liquidador"), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador y Asesor, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, rembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración y Asesoría.

(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 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 así como el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o en el extranjero.

(c) Pago de Obligaciones. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso. 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 al Comité Técnico una estrategia de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso para su aprobación.

(ii) El Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Prácticas, 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.

(iii) El Comité Técnico y el Representante Común podrán solicitar información al Liquidador respecto de sus actividades en cualquier momento.

Régimen Fiscal.

(a) Tratamiento Fiscal. El Fideicomiso estará sujeto al tratamiento fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA ("Régimen Fiscal de FIBRA"), aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, de tal forma que el Fideicomiso y los Tenedores deberán cumplir con las obligaciones fiscales que les correspondan por las actividades que realicen a través del Fideicomiso, conforme a lo previsto por el Régimen Fiscal de FIBRA.

En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar los siguientes requisitos:

(i) el Fideicomiso continuará sujeto a las leyes mexicanas y el Fiduciario continuará siendo una institución de crédito o casa de bolsa, residente en México, autorizada para actuar como tal en el país;

(ii) el fin primordial del Fideicomiso continuará siendo (a) la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, (b) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, u (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados;

(iii) al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), en los bienes inmuebles, derechos o créditos a que se refiere el inciso anterior, y el remanente será invertido en Inversiones Permitidas;

(iv) los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción de enajenar bienes inmuebles a la que se refiere el presente inciso;

(v) el Fiduciario mantendrá los CBFIs colocados en el país entre el gran público inversionista;

(vi) el Fiduciario distribuirá a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

(vii) cuando el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, dichos montos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario; y

(viii) el Fideicomiso se mantendrá inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

(b) Resultado Fiscal. El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá determinar el Resultado Fiscal del Fideicomiso en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, para lo cual deberá considerar:

(i) como ingresos acumulables, aquéllos que generen los bienes inmuebles, derechos, créditos o valores que integren el Patrimonio del Fideicomiso (p.ej., los ingresos por arrendamiento, la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles y los rendimientos de las demás Inversiones Permitidas); y

(ii) como deducciones autorizadas, aquéllas que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad del Fideicomiso, tal como (v) gastos de operación, (w) inversiones, (x) intereses devengados a cargo, (y) ajuste anual por inflación deducible, y (z) pérdida cambiaria.

(c) Distribuciones de Resultado Fiscal. La distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso no deberá ser considerada como un pago de dividendos para los efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por el Fideicomiso, atribuible a los Tenedores y, por tanto, el impuesto retenido por los intermediarios financieros no deberá ser considerado como una retención sobre dividendos distribuidos, sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios atribuibles a los Tenedores.

En caso de que el Resultado Fiscal obtenido en un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el ISR correspondiente a la diferencia de la distribución a una tasa del 30%, por cuenta los Tenedores y sin identificarlos, dentro de los 15 días naturales siguientes al 15 de marzo del ejercicio fiscal de que trate.

(d) Pérdidas. En el supuesto que el Resultado Fiscal del Fideicomiso sea negativo (v.gr., obtenga una pérdida fiscal), únicamente podrá ser compensado al aplicarse a la utilidad fiscal del Fideicomiso durante los próximos diez años. Cuando el Fideicomiso obtenga una pérdida fiscal en un ejercicio determinado, el Fideicomiso no estará obligado a distribuir a los Tenedores el 95% del resultado fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate.

(e) Rembolsos de Capital. Cuando el Fiduciario entregue a los Tenedores una cantidad mayor al Resultado Fiscal, la diferencia se deberá considerar como un reembolso de capital.

(f) Retenciones. El Resultado Fiscal que el Fideicomiso distribuya a los Tenedores estará:

(i) sujeto a retención de ISR (por conducto del intermediario financiero correspondiente) del 30%, respecto de los Tenedores gravados; y

(ii) exento de impuesto sobre la renta, respecto de los Tenedores que no se encuentren sujetos al pago del impuesto.

Cumplimiento de Régimen Fiscal de FIBRA.

En caso que el Fideicomiso deje de cumplir con los requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA y, por tanto, deje de calificar para el Régimen Fiscal de FIBRA, según haya sido determinado por las autoridades fiscales competentes mediante una resolución definitiva e inapelable, las siguientes disposiciones resultarán aplicables:

(i) Dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Administrador y Asesor o el Fiduciario tengan conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable, el Administrador y Asesor y/o el Fiduciario, según sea el caso, notificarán al Fiduciario o al Administrador y Asesor, según resulte aplicable, y al Representante Común (incluyendo una copia de dicha resolución), en cuyo caso el Representante Común convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Representante Común tenga conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable (salvo mediante notificación conforme al numeral (i) anterior), el Representante Común notificará al Fiduciario y al Administrador y Asesor (incluyendo una copia de dicha resolución), y convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos del Contrato de Fideicomiso.

(iii) Conforme al Contrato de Fideicomiso, con por lo menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, el Administrador y Asesor pondrá a disposición de los Tenedores que así lo soliciten por escrito en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común, de forma gratuita: (x) una copia de la resolución definitiva e inapelable emitida por las autoridades fiscales competentes, (y) una explicación por escrito de las causas descritas en dicha resolución en virtud de las cuales el Fideicomiso dejó de calificar como FIBRA y (z) una propuesta por el Administrador y Asesor respecto de los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de dicha resolución.

(iv) Cuando se celebre la Asamblea Ordinaria de Tenedores respectiva, el Administrador y Asesor comparecerá a la misma para discutir su propuesta con los Tenedores en relación con los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de la resolución de las autoridades fiscales.

(v) La Asamblea Ordinaria de Tenedores que se reúna para discutir y, en su caso, aprobar, la propuesta del Administrador y Asesor deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Obligaciones Formales.

(a) Inscripción en el RFC. El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá solicitar la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes como un fideicomiso dedicado a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, derivado de lo anterior, el Administrador y Asesor señalará al Fiduciario las personas físicas a las cuales deberá otorgar poderes, con la finalidad de que representen al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso, ante las autoridades fiscales correspondientes, incluyendo sin limitar la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria.

(b) Responsabilidad Fiscal del Fiduciario. En referencia a las obligaciones fiscales correspondientes al Régimen Fiscal de FIBRA, así como a la ley que regule el ISAI de la entidad federativa aplicable a la ubicación de cualesquiera bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, según la legislación de cada estado de la República Mexicana, el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones fiscales de este Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor.

El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

IVA.Los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, que se encuentren sujetos al pago de IVA, serán adicionados con la cantidad correspondiente de IVA que le sea trasladado al Fideicomiso conforme a lo señalado en la LIVA.

Al momento de la solicitud de inscripción en el RFC, los Tenedores deberán manifestar su voluntad ante las autoridades fiscales competentes, de ejercer la opción a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la

LIVA, y el Fiduciario deberá manifestar su voluntad de asumir responsabilidad solidaria hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso y que sean gravadas por el IVA.

Derivado de lo anterior, el Fiduciario deberá cumplir con todas las obligaciones fiscales en materia de IVA a cargo de los Tenedores, incluyendo la de expedir CBFIs por cuenta de los Tenedores, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, por la realización de actividades por las que se deba pagar el IVA a través del Fideicomiso.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, ni podrán considerar como acreditable el IVA trasladado al Fideicomiso, sin importar si dicho IVA está acreditado por el Fiduciario o no. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del saldo a favor de IVA generado por las operaciones del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA. El Fideicomiso, en su caso, solicitará las devoluciones de IVA correspondiente, de conformidad con las instrucciones por escrito que para dichos efectos reciba del Administrador y Asesor.

FATCA y CRS.

En caso de que con motivo de la celebración del Contrato de Fideicomiso las obligaciones relacionadas con FATCA y CRS sean aplicables, el cumplimiento de éstas será responsabilidad del Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario deberá contratar, previa instrucción por escrito del Administrador y Asesor, a un asesor externo para que éste le preste servicios de asesoría, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones. El Fiduciario, con la previa instrucción del Administrador y Asesor, deberá otorgar un poder especial a la persona que el Administrador y Asesor designe y con las facultades necesarias para llevar a cabo cualesquier actos necesarios para el cumplimiento de dichas obligaciones, en el entendido, que el Fiduciario no será responsable de los actos que sean llevados a cabo por dicho apoderado.

Los fideicomisarios estarán obligados a proporcionar al Administrador y Asesor y a la persona que éste designe toda la documentación y/o información que razonablemente solicite el Administrador y Asesor respecto de la identidad (incluyendo nombre, fecha y lugar de nacimiento), nacionalidad, ciudadanía, residencia (incluyendo residencia fiscal), porcentaje de participación, situación fiscal, clave en el RFC (o número de identificación fiscal), beneficiarios efectivos (o personas controladoras), naturaleza de ingresos obtenidos, o cualquier otra información relacionada con los fideicomisarios y/o sus beneficiarios efectivos (o personas controladoras), de modo que el Administrador y Asesor y sus asesores puedan evaluar y cumplir con cualquier obligación presente o futura relacionada con FATCA y CRS derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso (incluyendo cualquier información y/o documentación relacionada con las leyes para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita) o, en su caso, para obtener o solicitar la exención o devolución de cualquier impuesto aplicable (la "Información Fiscal"). En adición, cada fideicomisario deberá actualizar o reemplazar su Información Fiscal en la medida de que se presente cualquier cambio material (incluyendo cambios en las circunstancias) respecto de la Información Fiscal que hubiese proporcionado anteriormente.

3.4.2 Resumen del Contrato de Administración y Asesoría

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del Contrato de Administración y Asesoría. Para mayor información véase el Contrato de Administración y Asesoría que se adjunta al presente Prospecto como Anexo "F".

Nombramiento y Aceptación.

(a) El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contrataron al Administrador y Asesor como el administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, con las responsabilidades y obligaciones y conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso y el Administrador y Asesor, mediante la celebración del Contrato de Administración y Asesoría, acepta desempeñarse como administrador del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador y Asesor es nombrado como asesor para todos los efectos establecidos en el Contrato de Administración y Asesoría, quien acepta a su vez dicho nombramiento.

(b) Salvo que se especifique lo contrario en el Contrato de Administración y Asesoría o en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario únicamente actuará conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor; en el entendido, que dichas instrucciones deberán cumplir con los términos del Contrato de Administración y Asesoría, del Contrato de Fideicomiso y de la CUE. Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y a la Ley Aplicable, el Fiduciario deberá seguir las instrucciones del Administrador y Asesor respecto de las Inversiones y la administración general del Fideicomiso y los Activos Inmobiliarios.

Otorgamiento de Poderes. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará al Administrador y Asesor, a aquéllas personas que sean designadas por el Administrador y Asesor, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso), (cada uno, un "Apoderado"), en escritura pública por separado otorgada ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario, única y exclusivamente respecto del Fideicomiso y para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso:

(a) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto la prevista en la fracción V del artículo 2,587 del Código Civil Federal respecto de hacer cesión de bienes, 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 y del Código Civil vigente en la Ciudad de México. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

(i) para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal o extranjero y especialmente, sin limitar: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, y la Procuraduría de Justicia de cualquiera de los estados de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias;

(ii) para entablar o iniciar toda clase de demandas, reconvenciones 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;

(iii) para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fiduciario;

(iv) para solicitar el amparo de la justicia federal;

(v) para desistirse, aún en el juicio de amparo;

(vi) para celebrar convenios y presentar renuncias;

(vii) para otorgar perdón;

(viii) para transigir;

(ix) para comprometer en árbitros;

(x) para articular y absolver posiciones y responder a solicitudes de documentos;

(xi) para recusar; y

(xii) para recibir pagos.

(b) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto la prevista en la fracción V del artículo 2, 587 respecto de hacer cesión de bienes en los términos del segundo 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 y del Código Civil vigente en la Ciudad 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 o de cualquier otra índole, incluyendo sin limitación la CNBV, la BMV, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria.

Los Apoderados del Administrador y Asesor no tendrán facultades para delegar poderes generales y especiales.

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 créditos en términos del artículo noveno de la LGTOC 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 les instruya designar 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 y Asesor, 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 y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso.

En los poderes que sean otorgados deberá establecerse: (i) 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 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 trimestralmente por escrito al Fiduciario, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado; (iii) la obligación de causar que se transcriba la siguiente obligación del apoderado en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite: "El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/ costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o se relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder."; (iv) el señalamiento expreso de la limitación en el sentido que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes

que se le otorguen; (v) la transcripción de la estipulación expresa en el sentido que todo los pagos de gastos generados por el otorgamiento 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 cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite; y (vi) establecer de manera clara que el Fiduciario no será responsable de los actos que realicen los Apoderados ni de la supervisión de su actuación.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los Apoderados, establecidas en la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración y Asesoría, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa, los poderes otorgados.

En los poderes que otorgue el Fiduciario, se deberá incluir en los antecedentes de la escritura correspondiente la carta de instrucciones que al efecto se haya girado al Fiduciario para otorgar dichos poderes y la instrucción mediante la cual el Administrador y Asesor señaló a las personas físicas a través de las que ejercitará los poderes

Limitación de Poderes. Los poderes que se otorguen conforme a la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración y Asesoría 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 Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Contrato de Administración y Asesoría y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso un Apoderado deberá ser considerado como delegado fiduciario, un empleado o funcionario del Fiduciario.

Obligaciones del Fiduciario.

El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración y Asesoría no libera al Fiduciario de cualquiera de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fidecomiso.

Revocación de Poderes.

En caso de que el Administrador y Asesor sea removido o renuncie conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría y en el Contrato de Fideicomiso, en la fecha que surta efectos la remoción o renuncia del Administrador y Asesor, los poderes otorgados a los Apoderados conforme a la Cláusula 3.1 del Contrato de Administración y Asesoría se darán por revocados automáticamente y sin requerir acción alguna de ninguna de las partes y dejarán de surtir efecto.

Obligaciones del Administrador y Asesor.

El Administrador y Asesor fue designado y aceptó cumplir con sus obligaciones como el administrador y asesor del Fideicomiso de conformidad con y sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, instruir al Fiduciario de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría, llevar a cabo las actividades de administración del portafolio y de activos relacionadas con los Activos Inmobiliarios, actividades de administración de propiedades, actividades de recursos humanos, Inversiones, desinversiones, distribuciones, créditos y el ejercicio, control y gestión de todos los derechos respecto de los intereses del Fideicomiso en cualquiera de los Fideicomisos de Inversión. El Administrador y Asesor deberá desempeñar sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y Asesoría para el beneficio del Fideicomiso y cualesquier Fideicomisos de Inversión.

Servicios del Administrador y Asesor.

El Administrador y Asesor deberá prestar al Fiduciario los servicios de administración del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Administración y Asesoría como Anexo "A"; los servicios de administración de Activos Inmobiliarios que se describen en el documento que se adjunta al

Contrato de Administración y Asesoría como Anexo "B", y los servicios de asesoría que se describen en el Anexo "C" (conjuntamente, los "Servicios") de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración y Asesoría. El Administrador y Asesor acuerda prestar dichos Servicios de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores, de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con la Ley Aplicable.

Autoridad Delegada.

El Administrador y Asesor estará facultado para actuar en nombre y en representación del Fiduciario (y también puede dar instrucciones al Fiduciario a ser ejecutadas a través de sus delegados fiduciarios) con el fin de cumplir con todas las obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso sin requerir ninguna instrucción previa o notificación o del Fiduciario o de terceros, de conformidad con los poderes otorgados por el Fiduciario al Administrador y Asesor, de conformidad con los términos del Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso y tendrá derecho a ceder su cargo como Administrador y Asesor (y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración y Asesoría, incluyendo los Servicios); en el entendido, que dicha cesión se realice a una Afiliada del Administrador y Asesor; en el entendido, además, que el Fiduciario no será responsable por acción alguna del Administrador y Asesor (o cualquier Afiliada del Administrador y Asesor) de conformidad con los términos del Contrato de Administración y Asesoría (o de las acciones llevadas a cabo por los delegados fiduciarios del Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Administrador y Asesor o cualquiera de sus Afiliadas, según sea el caso), ni por cualquier incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría derivado de dicha delegación de facultades al Administrador y Asesor (o cualquiera de sus Afiliadas), a menos de que exista dolo, mala fe o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinada por un tribunal competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Dedicación de Tiempo.

Siempre y cuando el Administrador y Asesor no haya sido removido o haya renunciado, el Administrador y Asesor causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que el Administrador y Asesor desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración y Asesoría. No obstante lo anterior, dicho equipo de administración podrá:

(a) dedicar el tiempo y esfuerzo que consideren necesario a los asuntos de cualquiera de sus Afiliadas;

(b) participar en los consejos de administración de empresas públicas y privadas y recibir las comisiones por estos servicios por su propia cuenta;

(c) participar en actividades civiles, profesionales, industriales o altruistas de su elección; y

(d) efectuar y administrar sus actividades de inversión personales o familiares.

Sujeto a lo anterior, el Administrador y Asesor y cada una de sus Afiliadas y cualesquier de su personal respectivo, tienen permitido participar de manera independiente o en conjunto con otros en otras inversiones o negocios de cualquier tipo.

Apoyo de Terceros.

(a) El Administrador y Asesor podrá subcontratar a uno o más asesores con respecto a cualquiera de sus obligaciones o facultades de administración establecidas en el Contrato de Administración y Asesoría en caso que el Administrador y Asesor considere necesaria dicha contratación para efectos de poder cumplir con las mismas. Dichos asesores contarán con los conocimientos, experiencia y/o recursos necesarios para el desempeño de sus funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador y Asesor continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario; en el entendido que, los honorarios y gastos de dichos asesores serán cubiertos por el Administrador y Asesor como parte de los Gastos del Administrador y

Asesor.(b) El Administrador y Asesor deberá apoyar al Fiduciario en la preparación y presentación de todas las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de acuerdo con la Ley Aplicable y en la preparación y presentación de cualquier reporte o solicitud de autorización que sea requerido por o de parte de cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo los que estén relacionados con inversión extranjera y competencia económica (dicha asesoría deberá incluir el nombramiento de terceros para la preparación y presentación de dichos documentos cuando sea apropiado, cuyos gastos relacionados con la misma serán considerados Gastos Generales de los Fideicomisos).

Deberes Exclusivos del Administrador y Asesor.

Durante la vigencia del Contrato de Administración y Asesoría los deberes y obligaciones impuestos sobre el Administrador y Asesor de conformidad con la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración y Asesoría, según sean delegadas por el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, serán llevadas a cabo exclusivamente por el Administrador y Asesor (o cualquiera de sus Afiliadas según la Cláusula 4.3 del Contrato de Administración y Asesoría) o sus delegados, agentes, o cesionarios permitidos y (siempre y cuando el Administrador y Asesor no se encuentre en incumplimiento en el desempeño de las mismas) el Fiduciario no deberá nombrar a cualquier otra persona para llevar a cabo los deberes y obligaciones del Administrador y Asesor excepto en circunstancias en las cuales sea necesario hacerlo para cumplir con la Ley Aplicable o lo permita el Administrador y Asesor.

Reporte Anual.

El Administrador y Asesor deberá preparar el Reporte Anual y entregar dicho Reporte Anual al Fiduciario, a fin de que el Fiduciario pueda poner a disposición del público dicho Reporte Anual de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la CUE, y cualesquiera otras leyes aplicables, y regulaciones en México y fuera de México, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría.

Información Adicional.

El Administrador y Asesor deberá preparar y poner a disposición del Fiduciario, toda la información y documentación en relación con el Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso y/o administración del Patrimonio del Fideicomiso que esté en su posesión y que el Fiduciario solicite de manera razonable, para ser incluida en la información financiera y en su caso, ser entregada al Auditor Externo, dentro de los 15 Días Hábiles después de la recepción de dicha solicitud por escrito.

Informe Trimestral.

El Administrador y Asesor tendrá la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones dentro de los 20 Días Hábiles posteriores al cierre de cada trimestre respecto de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal y dentro de los 40 Días Hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal.

Responsabilidad Laboral.

Las partes acordaron que el Contrato de Administración y Asesoría no crea ningún tipo de relación laboral directa o indirectamente entre el Administrador y Asesor (y los empleados del Administrador y Asesor) y el Fiduciario y, por lo tanto, el Fiduciario no será considerado como patrón directo o indirecto o patrón sustituto de los empleados del Administrador y Asesor o sus Afiliadas en relación con cualesquier asuntos relacionados con el Contrato de Administración y Asesoría, por lo que no tendrá responsabilidad laboral alguna con motivo del Contrato de Administración y Asesoría, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador y Asesor.

En virtud de lo anterior, el Administrador y Asesor responderá de las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organizamos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

Responsabilidad del Administrador y Asesor.

Las partes, en el Contrato de Administración y Asesoría acordaron que el Administrador y Asesor sólo será responsable ante el Fideicomiso si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus servicios previstos en el Contrato de Administración y Asesoría, según sea confirmado por una sentencia definitiva, inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente, en cuyo caso el Administrador y Asesor pagará al Fideicomiso los daños, perjuicios y demás cantidades previstas en dicha sentencia.

Ausencia de Responsabilidad; Indemnización.

Ni el Administrador y Asesor, 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 (cada uno una "Parte Indemnizada"), será responsable de cualquier pérdida, Demanda, Daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las "Pérdidas") 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 y Asesoría, 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 Asesor, 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 y Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho Daño monetario o Pérdida 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 y Asesor 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 y Asesoría, 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 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 y Asesoría continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana.

El Administrador y Asesor 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 de CBFIs o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el Contrato de Administración y Asesoría, 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.

Reconocimiento.

El Fiduciario reconoce que ni el Administrador y Asesor ni sus Afiliadas garantizan el pago de capital ni el desempeño de las Inversiones, ni se considerará que el Administrador y Asesor, ni sus Afiliadas hacen declaración alguna respecto de dichos asuntos mediante la celebración del Contrato de Administración y Asesoría.

Presupuesto Anual.

El Administrador y Asesor presentará a la Asamblea Ordinaria de Tenedores un presupuesto anual, a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año calendario, mismo que la Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar o en su caso regresar al Administrador y Asesor para hacer los ajustes correspondientes a efecto de que el Fiduciario le entregue mensualmente las cantidades necesarias para que el Administrador y Asesor lleve a cabo las actividades que le corresponden, conforme al Contrato de Administración y Asesoría, incluyendo para el pago de los Gastos del Administrador y Asesor.

El Fiduciario entregará al Administrador y Asesor las cantidades que este le indique dentro de los primeros 5 Días Hábiles de cada mes calendario, siempre y cuando dichas cantidades no excedan por un 20% el presupuesto para el mes que corresponda. En caso de que dichas cantidades superen el porcentaje antes mencionado, el Comité de Auditoría deberá aprobar dicho pago.

Gastos.

(a) Todos los Gastos del Fideicomiso serán pagados por el Fideicomiso.

(b) En la medida en la que el Administrador y Asesor o cualquiera de sus Afiliadas pague cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fiduciario deberá rembolsar dichos montos al Administrador y Asesor previa solicitud que éste le haga.

Plan de Compensación.

Se ha establecido un plan de compensación de largo plazo conforme al cual el Fiduciario deberá pagar una compensación en efectivo y emitir y entregar CBFIs a los funcionarios iniciales del Administrador y Asesor y al presidente del Comité Técnico (los "Funcionarios"), quienes juegan un rol determinante en la implementación y diseño de la estrategia definida para el Fideicomiso, el crecimiento del Portafolio Inicial, y la planeación y generación de nuevos negocios (el "Plan de Compensación de Largo Plazo"). El propósito de dicho plan será el fomentar el crecimiento a largo plazo del Fideicomiso al ofrecer un incentivo adicional a la Compensación a Funcionarios quienes son responsables de la planeación y dirección del crecimiento relacionado con el desempeño de metas preestablecidas del Fideicomiso, así como reafirmar la alineación de intereses entre los Tenedores y el equipo de Funcionarios. Adicionalmente, el Plan de Compensación de Largo Plazo permitirá retener y atraer el talento de ejecutivos clave.

El valor pagadero bajo el Plan de Compensación de Largo Plazo será equivalente al 1% del Monto de las Distribuciones aprobado por el Comité Técnico, dentro del periodo respecto del cual se calcule, para distribuirse a los Tenedores.

El valor del Plan de Compensación de Largo Plazo se determinará de acuerdo con una medición que considera las siguientes ponderaciones: 50% del valor se pagará a los Funcionarios en efectivo y el otro 50% en CBFIs, en el entendido de que los Funcionarios no podrán vender o celebrar operaciones de cobertura respecto de los CBFIs o cualesquiera valores convertibles en CBFIs o canjeables por los mismos, durante el período de 180 días contados a partir de la fecha en la que reciban los mismos, sin el consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico obtenido con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes.

El Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, podrá optar por entregar la parte proporcional determinada en efectivo de manera trimestral de acuerdo con el cumplimiento de los objetivos.

Previa aprobación del Comité Técnico, el Plan de Compensación de Largo Plazo será pagado por el Fiduciario siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

(a) para el periodo irregular que iniciará en la Fecha de Emisión y terminará el 31 de diciembre de 2017 (el "Primer Periodo de Cálculo"); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Técnico durante el Primer Periodo de Cálculo para distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el número de CBFIs en circulación al cierre del Primer Periodo de Cálculo, sea igual o mayor a (3) el resultado de multiplicar la Tasa Objetivo del Primer Periodo por el precio de colocación por CBFI en la Emisión Inicial; y

(b) a partir del 1 de enero de 2018, para cualquier año calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año (el "Periodo de Cálculo"); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Técnico durante el Periodo de Cálculo para distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el número de CBFIs en circulación al cierre del Periodo de Cálculo, sea igual o mayor a (3) el resultado de multiplicar la Tasa Objetivo por el Precio Promedio por CBFI.

Queda expresamente pactado que el Fiduciario no estará obligado a pagar el Plan de Compensación de Largo Plazo para un año en particular cuando el Precio Promedio por CBFI durante el Periodo de Cálculo respectivo sea inferior al Precio Promedio por CBFI correspondiente a un año anterior en donde se hubiere pagado el Plan de Compensación de Largo Plazo respecto a un Precio Promedio por CBFI más alto, no obstante que se hubiere alcanzado la Tasa Objetivo durante el año en cuestión

El Plan de Compensación de Largo Plazo se revisará de forma anual con el año calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, empezando el 1 de enero de 2018. El Administrador y Asesor propondrá la compensación anual al Comité de Prácticas, según el cálculo correspondiente descrito anteriormente, quien después de revisar dicha propuesta la discutirá, y en caso de aprobarla, la someterá a discusión del Comité Técnico para su discusión y aprobación con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes. La Asamblea Anual de Tenedores, por mayoría simple, tendrá facultad para modificar y/o cancelar el Plan de Compensación de Largo Plazo, en el entendido de que los Tenedores que tengan un conflicto de interés deberán de abstenerse de votar respecto de dicho asunto.

Plazo.

Las obligaciones del Administrador y Asesor de conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría terminarán:

(a) en la fecha de terminación del Fideicomiso; o

(b) cuando surta efectos la renuncia o remoción del Administrador y Asesor de conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría.

Una vez que hayan concluido las obligaciones del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Administración y Asesoría, todas las instrucciones al Fiduciario (excepto en relación con asuntos reservados específicamente para la Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso)

serán realizadas por el Comité Técnico salvo que un administrador y/o asesor sustituto haya sido designado; en el entendido, que cualquier administrador y/o asesor sustituto que sea nombrado conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría deberá ser un administrador calificado a juicio de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que lo designe.

Renuncia del Administrador y Asesor.

(a) Si llega a ser ilegal que el Administrador y Asesor funja como el administrador y asesor del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador y Asesor podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario, renunciar a su nombramiento como administrador y asesor del Fideicomiso.

(b) En adición a lo establecido en la Cláusula 8.2(a) del Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador y Asesor podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario con por lo menos 6 meses de anticipación, renunciar a su nombramiento como administrador y asesor del Fideicomiso; en el entendido, que la fecha efectiva de renuncia será la establecida en dicha notificación por escrito (la "Fecha Efectiva de Renuncia"). El Administrador y Asesor continuará en funciones hasta que sea designado y entre en funciones un administrador y asesor sustituto del Fideicomiso.

(c) En la Fecha Efectiva de Renuncia:

(i) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador y asesor del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(ii) cualquier administrador sustituto del Fideicomiso que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión;

(iii) el Administrador y Asesor que haya renunciado tendrá derecho a recibir todas las contraprestaciones en términos del Contrato de Administración y Asesoría, devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Renuncia en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(iv) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador y Asesor y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(v) el Administrador y Asesor que haya renunciado y sus Afiliadas continuarán siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración y Asesoría, pero únicamente con respecto a Daños (y) relacionados con Inversiones hechas con anterioridad a la Fecha Efectiva de Renuncia y (z) que se deriven o estén relacionados con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Renuncia o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador y Asesor que haya renunciado como administrador del Fideicomiso; y

(vi) para todos los efectos del Contrato de Administración y Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, cualquier administrador y asesor sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador y Asesor" de conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador y asesor 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 Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la

renuncia del Administrador y Asesor que haya renunciado surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Remoción del Administrador y Asesor debido a una Conducta de Remoción.

El Administrador y Asesor podrá ser removido como administrador y asesor del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, dentro de los 180 días siguientes a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya designado un administrador y asesor sustituto que sea una persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador y asesor del Fideicomiso. El Fiduciario inmediatamente al tener conocimiento, notificará a los Tenedores de cualquier determinación acerca de que se ha presentado cualquier Conducta de Remoción. En la fecha en la que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción"):

(a) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador y asesor del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejarán, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) deberá convocarse al Comité Técnico dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que se presente la Conducta de Remoción para elegir 3 opciones de administradores reconocidos de fondos inmobiliarios en México que pudieran actuar como administrador sustituto, mismos que deberán ser presentados a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá designar a un administrador sustituto de los propuestos por el Comité Técnico o elegir terminar y liquidar el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(c) el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el administrador y asesor del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador y asesor sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión;

(d) el Administrador y Asesor removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(e) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador y Asesor, así como cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(f) el Administrador y Asesor removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración y Asesoría, pero únicamente con respecto a Daños (x) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción, o (y) 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 y Asesor sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(g) para todos los efectos del Contrato de Administración y Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso será considerado como el Administrador y Asesor de conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador y asesor 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 Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del Administrador y Asesor sustituido surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Remoción Sin Causa del Administrador y Asesor.

El Administrador y Asesor podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya nombrado y aprobado a un administrador sustituto que sea una Persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador y asesor del Fideicomiso. En la fecha que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción sin Causa"):

(a) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador y asesor del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el Administrador y Asesor del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador y asesor sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador y asesor del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso;

(c) el administrador removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(d) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador y Asesor y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(e) el Administrador y Asesor removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos de Contrato de Fideicomiso, pero únicamente con respecto a Daños (y) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa, o (z) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador y Asesor sustituido como administrador y asesor del Fideicomiso; y

(f) para todos los efectos del Contrato de Administración y Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador y Asesor" de conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador y asesor 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 Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del administrador y asesor sustituido surta efectos, y el administrador y asesor sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Demandas y Operaciones.

La terminación del Contrato de Administración y Asesoría no afectará:

(a) cualquier operación debidamente celebrada con anterioridad a la terminación del Contrato de Administración y Asesoría;

(b) cualquier reclamación hecha por el Administrador y Asesor o cualquiera de sus Afiliadas en relación con las cantidades devengadas y los gastos incurridos con respecto al periodo de terminación;

(c) cualquier otra reclamación que cualquiera de las partes pueda tener contra la otra parte; o

(d) las Cláusulas 5.1, 5.2, 8.3(f), 8.4(e) y 14 del Contrato de Administración y Asesoría, las cuales subsistirán a la terminación del Contrato de Administración y Asesoría junto con cualesquiera otras cláusulas en las que se especifique subsistirán la terminación del Contrato de Administración y Asesoría y aquellas que por su naturaleza deban subsistir a la terminación del Contrato de Administración y Asesoría.

3.4.3 Resumen del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales Contrato de Prestación de Servicios Cibalis. Para mayor información en este sentido, véase el Anexo "F" del presente Prospecto.

Objeto

El Prestador de Servicios, por medio del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis instrumento, se obliga a prestar en favor del Prestatario, los servicios Profesionales y Administrativos que se detallan en la Cláusula 1.2 del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis.

Los servicios Profesionales y Administrativos prestados serán ejecutados a través del personal, empleados y/o terceros que para tal efecto designe el Prestador de Servicios**,** quienes en todo momento estarán sujetos a lo establecido dentro del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis.

Descripción de los servicios Profesionales y Administrativos.

Las Partes convienen que la prestación de los Servicios Profesionales y Administrativos consisten, enunciativa más no limitativamente, en:

(a) Soporte a sistemas, comunicaciones e infraestructura tecnológica.

(b) Servicios contables y fiscales.

(c) Gestión de cuentas por cobrar y por pagar.

(d) Servicios de reclutamiento y administración de personal.

(e) Servicios de nómina.

(f) Asesoría legal y jurídica.

(g) Apoyo al cumplimiento regulatorio e institucional.

(h) Asesoría en materia de planeación estratégica, relaciones públicas y gestión institucional.

(i) Asesoría financiera y presupuestaria.

(j) Administración de proyectos.

(k) Servicios de auditoría y evaluación del control interno.

Los servicios anteriormente mencionados y que son objeto del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis serán prestados en el domicilio del Prestador de Servicios, en los casos excepcionales que se requieran los Servicios se podrán prestar en el domicilio del Prestatario, siempre y cuando se notifique previamente con cinco días de anticipación y por escrito al Prestador de Servicios

El Prestador de Servicios y el personal, empleados y/o terceros que para tal efecto designe, se obligan a actuar de manera responsable, oportuna, diligente y eficaz, en los todos los actos que se requieran por parte del Prestatario para la realización de la prestación de servicios contratados.

Nombramiento y Aceptación.

(a) El Prestatario, conforme su actividad y para llevar a cabo fehacientemente su objeto, en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis designa al Prestador de Servicios para que lleve a cabo y ejecute los Servicios Administrativos y Profesionales señalados en la Cláusula 1.2 del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, con las responsabilidades y obligaciones conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis. El Prestador de Servicios, mediante la celebración del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, acepta dicho nombramiento. (b) Salvo que se especifique lo contrario en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, el Prestador de Servicios únicamente actuará conforme a las instrucciones del Prestatario; en el entendido, que dichas instrucciones deberán cumplir con los términos del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis. El Prestador de Servicios deberá seguir las instrucciones del Prestatario respecto al desarrollo y ejecución de los Servicios Administrativos y Profesionales contratados.

Obligaciones del Prestador de Servicios.

En el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, el Prestador de Servicios es designado y acepta cumplir con sus obligaciones como el Prestador de Servicios del Prestatario, de conformidad y sujeto a lo establecido en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, incluyendo, instruir y ejecutar para el Prestatario respecto de los Servicios Profesionales y Administrativos enunciados en la Cláusula 1.2 del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis.

Servicios a prestar por del Prestador de Servicios.

El Prestador de Servicios deberá prestar al Prestatario los Servicios Administrativos y Profesionales que se describen en la Cláusula 1.2 del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis (conjuntamente, los "Servicios") de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis. El Prestador de Servicios acuerda prestar dichos Servicios de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Prestatario.

Autoridad Delegada.

El Prestador de Servicios estará facultado para actuar en nombre y en representación del Prestatario con el fin de cumplir con todas las obligaciones del Prestatario sin requerir ninguna instrucción previa o notificación o del Prestatario o de terceros; lo anterior de conformidad con los poderes que lleguen a ser otorgados por el Prestatario al Prestador de Servicios, de conformidad con los términos del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, y tendrá derecho a ceder su cargo como Prestador de Servicios (y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, incluyendo los Servicios); en el entendido, que dicha cesión se realice a una afiliada del Prestador de Servicios; en el entendido, además, que el Prestatario no será responsable por acción alguna del Prestador de Servicios (o cualquier afiliada del Prestador de Servicios) de conformidad con los términos del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, o por cualquier incumplimiento por parte del Prestatario de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis derivado de dicha delegación al Prestador de Servicios (o cualquiera de sus Afiliadas), a menos que exista dolo, mala fe o negligencia del por parte del Prestatario.

Dedicación de Tiempo.

El Prestador de Servicios causará que su equipo de administración y profesionales dedique el tiempo necesario para que el Prestador de Servicios desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis.

Apoyo de Terceros.

El Prestador de Servicios podrá contratar a uno o más asesores con respecto a cualquiera de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, en cuyo caso el Prestador de Servicios continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Prestatario; en el entendido que, los honorarios y gastos de dichos asesores serán cubiertos por el Prestador de Servicios.

Deberes del Prestador de Servicios.

Durante la vigencia del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis los deberes y obligaciones impuestos sobre el Prestador de Servicios de conformidad con la Cláusula 3.1 del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis deberán llevarse a cabo de manera objetiva y cumplida por el Prestador de Servicios.

Reporte Mensual.

El Prestador de Servicios deberá preparar un Reporte Mensual por escrito y entregar dicho Reporte Mensual al Prestatario, en el cual se detallen pormenores de la prestación de los Servicios.

Información Adicional.

El Prestador de Servicios deberá preparar y poner a disposición del Prestatario, toda la información y documentación en relación con la Prestación de los Servicios que esté en su posesión y que el Prestatario solicite de manera razonable, para ser incluida en la información de su operación.

Responsabilidad Laboral.

Las partes acuerdan que el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis no crea ningún tipo de relación laboral directa o indirectamente entre el Prestador de Servicios (y los empleados del Prestador de Servicios) y el Prestatario y, por lo tanto, el Prestatario no será considerado como patrón directo o indirecto o patrón sustituto de los empleados del Prestador de Servicios o sus afiliadas en relación con cualesquier asuntos relacionados con el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis.

Responsabilidad del Prestador de Servicios.

Las partes acuerdan que el Prestador de Servicios será totalmente responsable ante el Prestatario si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus servicios previstos en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, según sea confirmado por una sentencia definitiva, inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

Responsabilidad del Prestador de Servicios; Indemnización.

El Prestador de Servicios, sus afiliadas, 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 (cada uno una "Parte Indemnizada"), serán responsables de cualquier perdida, 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 la prestación de los Servicios de conformidad con el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis; en la medida en que dicho daño monetario o Perdidas 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.

El Prestador de Servicios podrá, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas causados por cualquier Parte Indemnizada al Prestatario o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis 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.

Contraprestación.

El Prestatario pagará al Prestador de Servicios una contraprestación basada en un presupuesto anual elaborado por el Prestador de Servicios y autorizado por el Prestatario, en el que se determinará el costo mensual de los Servicios (el "Presupuesto Anual"). La contraprestación que en forma mensual se genere en favor del Prestador de Servicios será igual al importe acordado en el Presupuesto más una comisión que no supere el 5% del presupuesto autorizado por el Prestatario. La contraprestación mensual deberá ser facturada dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes calendario.

Para la autorización del Presupuesto, el Prestador de Servicios integrara todos los rubros, conceptos y desgloses necesarios por cada departamento, área o servicio correspondiente. El Presupuesto se preparará en forma anualizada con desglose mensual. El Prestatario deberá autorizar el Presupuesto cuando menos con un mes de anticipación al inicio del año o ejercicio en que dicho Presupuesto surtirá efecto entre las partes.

Cualquiera de las partes podrá solicitar ajustes o revisiones al Presupuesto Anual cada tres meses, cuando cambien las circunstancias o premisas establecidas para la determinación del Presupuesto Anual y establecerán en conjunto las fechas de inicio del nuevo presupuesto autorizado.

Todo pago será realizado previa presentación de la factura correspondiente que contenga los requisitos fiscales vigentes y aplicables, así como una relación pormenorizada, soporte documental, entregable o evidencia por cada área o rubro que ampare el servicio recibido, y el desglose de la comisión. Una vez recibida la factura y el soporte del servicio, y previa validación de la misma por parte del Prestatario, este cuenta con un plazo de 15 días naturales para liquidar la factura, ya sea mediante la expedición de cheque, transferencia bancaria y/o depósito a la cuenta bancaria que el Prestador de Servicios indique.

Gastos.

Todos los Gastos extras en los que incurra el Prestador de Servicios por el desarrollo del objeto del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis deberán estar contemplados en el Presupuesto Anual autorizado.

Plazo.

La vigencia del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis inicia a partir de la fecha de su firma (la "Fecha de Inicio") y será por un término de dos años, contados a partir de la Fecha de Inicio (el "Término del Contrato").

Terminación Anticipada.

El Prestatario podrá, mediante notificación por escrito al Prestador de Servicios con por lo menos 15 días de anticipación, dar por terminado anticipadamente el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis; en el entendido, que la fecha efectiva de terminación anticipada deberá ser establecida en dicha notificación por escrito (la "Fecha Efectiva de Terminación Anticipada").

En la Fecha Efectiva de Terminación Anticipada:

(a) el Prestador de Servicios dejará de prestar los Servicios encomendados;

(b) el Prestador de Servicios tendrá derecho a recibir todas las contraprestaciones en términos del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Terminación Anticipada en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(c) el Prestador de Servicios deberá entregar un informe detallado del estado que guardan los Servicios a la Fecha Efectiva de Terminación Anticipada para efecto de que el Prestatario tome las medidas necesarias, así como toda la documentación necesaria.

Remoción del Prestador de Servicios debido a una Conducta de Remoción.

El Prestador de Servicios podrá ser removido como tal, en cualquier momento a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción.

En la fecha en la que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción"):

(a) el Prestador de Servicios dejará de prestar los Servicios encomendados;

(b) el Prestador de Servicios deberá entregar un informe detallado del estado que guardan los Servicios a la Fecha Efectiva de Remoción para efecto de que el Prestatario tome las medidas necesarias, así como toda la documentación; y

(c) el Prestador de Servicios removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles.

3.4.4 Resumen de los Convenios de Aportación

A efecto de consolidar el Patrimonio del Fideicomiso a través de las Operaciones de Formación, se celebrarán Convenios de Aportación, en virtud de los cuales las Entidades Aportantes aportarán a los Fideicomisos de Inversión sus derechos de propiedad y/o del usufructo, según corresponda, sobre los Activos Inmobiliarios que integrarán nuestro Portafolio Inicial, a cambio de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión. Toda vez que el contenido de cada uno de dichos convenios variará dependiendo de la situación jurídica de los Activos Inmobiliarios respectivos, a continuación, se presenta un resumen meramente informativo sobre las disposiciones más relevantes que son comunes a los Convenios de Aportación. Para mayor información en este sentido, véase la Sección 8.2 "*Operaciones de Formación*" del presente Prospecto.

Aportación de los inmuebles y derechos al Patrimonio del fideicomiso sujeto a condición suspensiva y adhesión al Fideicomiso.

Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva establecida en cada Convenio de Aportación y Adhesión, el APORTANTE APORTA y TRANSMITE al patrimonio del FIDEICOMISO, lo siguiente:

(i) LOS INMUEBLES, ad-corpus, en el estado que se encuentran, según los certificados de gravámenes que correspondan a cada inmueble, al corriente en el pago de sus contribuciones, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde y queda comprendido dentro de las superficies, medidas, linderos, colindancias y características descritas en los antecedentes de este instrumento, incluyendo pero sin estar limitado a:

> (a) las obras, construcciones y mejoras (naturales o permanentes) actualmente edificadas o que sean realizadas en el futuro hasta el cumplimiento de la Condición Suspensiva sobre LOS INMUEBLES,
>
> (b) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos que actualmente están instalados o adheridos a LOS INMUEBLES y que no sean o continúen siendo propiedad de terceros, así como todos los bienes muebles y demás objetos propiedad del APORTANTE incorporados permanentemente a LOS INMUEBLES (o cualquier parte de los mismos) que no puedan ser separados sin menoscabo de dichos INMUEBLES o disminuir el valor de los mismos,
>
> (c) cualquier accesión, unión, incorporación, reparación o mejora de LOS INMUEBLES, siempre y cuando su posesión no corresponda a los arrendatarios de LOS INMUEBLES o a cualquier tercero,
>
> (d) los avalúos, licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquiera autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión, desarrollo, operación, administración o construcción de LOS INMUEBLES, en la medida que sea aplicable, y
>
> (e) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se llegaran a generar en caso de expropiación o evicción de cualquier parte o la totalidad de LOS INMUEBLES, así como cualquier derecho derivado de los seguros contratados en los INMUEBLES;

(ii) La posesión originaria de LOS INMUEBLES, pero sin perjuicio de la posesión derivada (y derechos relacionados) que tienen y mantendrán los arrendatarios sobre LOS INMUEBLES bajo los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO;

(iii) Cualesquiera productos y frutos industriales y civiles, presentes y futuros, derivados del uso, goce y/o explotación de LOS INMUEBLES Y DERECHOS;

(iv) La titularidad de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO y demás derechos y obligaciones que se deriven de dichos contratos incluyendo sin limitar los derechos de cobro de las RENTAS; y

(v) Todos y cada uno de los permisos, licencias, registros, concesiones y autorizaciones que estén relacionados con LOS INMUEBLES, del que sea titular el APORTANTE, incluyendo aquellos que se hayan obtenido para la construcción, operación y utilización LOS INMUEBLES, incluyendo, sin limitación, todos aquellos permisos que por su naturaleza se consideren como inherentes a LOS INMUEBLES o que se entienda como transferido por la simple transferencia del mismo. Adicionalmente, el APORTANTE, en beneficio del FIDEICOMISO, APORTA y TRANSMITE todos los contratos, y demás derechos y obligaciones que se deriven de dichos contratos, listados en en cada Convenio de Aportación y Adhesión.

El FIDUCIARIO recibe LOS INMUEBLES y demás derechos, bienes y activos que le corresponden como propietario de LOS INMUEBLES y que se encuentran descritos en en cada Convenio de Aportación y Adhesión (los "INMUEBLES Y DERECHOS"), para ser administrados y destinados al cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO, y reconoce que, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, por medio de la aportación de LOS INMUEBLES Y DERECHOS al patrimonio del FIDEICOMISO, el APORTANTE, salvo por lo que se refiere al FIDEICOMITENTE ORIGINAL, se adhiere al FIDEICOMISO, como fideicomitente y fideicomisario, y al clausulado del FIDEICOMISO, adquiriendo por ende indirectamente la propiedad respecto de LOS INMUEBLES Y DERECHOS, y demás derechos y activos descritos en en cada Convenio de Aportación y Adhesión.

El FIDUCIARIO adquiere LOS INMUEBLES Y DERECHOS de conformidad con las instrucciones recibidas, por lo que el FIDUCIARIO no será responsable de forma alguna respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de las declaraciones, contratos y títulos de propiedad relacionados con LOS INMUEBLES Y DERECHOS aportados al FIDEICOMISO; por lo anterior, el FIDUCIARIO no será responsable en forma alguna frente a los fideicomitentes y fideicomisarios del FIDEICOMISO, ni frente a terceros, por defectos, vicios o impugnaciones que se hicieran a las declaraciones, contratos y títulos de propiedad relacionados con LOS INMUEBLES Y DERECHOS.

Condición suspensiva.

Las PARTES convienen que la exigibilidad y efectos de en cada Convenio de Aportación y Adhesión y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos actos para cada una de las PARTES, se encuentran sujetos a que se cumpla con la condición suspensiva (la "Condición Suspensiva") consistente en que se haya consumado la oferta pública inicial de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") a ser emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando únicamente en su calidad de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable No. 2870 ("FIDEICOMISO FIBRA"), según conste en el aviso de colocación que se publique en las páginas de internet correspondientes de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (el "Aviso de Colocación"). La Condición Suspensiva establecida en cada Convenio de Aportación y Adhesión anterioridad deberá cumplirse dentro de los 180 (ciento ochenta) días naturales siguientes a la firma de cada Convenio de Aportación y Adhesión. En el supuesto de cumplirse la Condición Suspensiva, en cada Convenio de Aportación y Adhesión surtirá efectos en la fecha de cumplimiento de la Condición Suspensiva, y en consecuencia, a partir de entonces, LOS INMUEBLES Y DERECHOS serán y formarán parte del patrimonio del FIDEICOMISO respectivo de conformidad con los términos del mismo, para los fines del FIDEICOMISO y, por lo tanto, estarán sujetos a los términos y condiciones previstos en el FIDEICOMISO. En el supuesto de no cumplirse la Condición Suspensiva antes mencionada, en cada Convenio de Aportación y Adhesión no creará ni surtirá efectos de naturaleza alguna ni para las PARTES ni frente a terceros, incluyendo cualquier tipo de autoridad administrativa, fiscal y registral, ya sea federal, estatal o municipal.

Reversión.

El APORTANTE se reserva expresamente el derecho a readquirir LOS INMUEBLES Y DERECHOS. La aportación al patrimonio del FIDEICOMISO de LOS INMUEBLES Y DERECHOS no constituye ni deberá ser interpretada como una enajenación en términos del artículo 14 (catorce), fracción V (cinco romano), del Código Fiscal de la Federación, toda vez que el APORTANTE cuenta con los derechos de reversión para recuperar la

propiedad de LOS INMUEBLES Y DERECHOS, de conformidad con en cada Convenio de Aportación y Adhesión y el FIDEICOMISO.

No contraprestación.

El FIDUCIARIO y el APORTANTE convienen y reconocen que no habrá contraprestación monetaria por las aportaciones realizadas en las cláusulas de en cada Convenio de Aportación y Adhesión, toda vez que el APORTANTE recibirá los derechos fideicomitentes-fideicomisarios del FIDEICOMISO que correspondan por LOS INMUEBLES Y DERECHOS.

Responsabilidad del aportante.

El APORTANTE se obliga a hacerse cargo de cualesquier adeudos que lleguen a existir por cualquier contribución, impuestos, derechos o cantidades relacionadas con adeudos pendientes de liquidar en relación con LOS INMUEBLES Y DERECHOS, que deriven de hechos anteriores a la fecha de firma de en cada Convenio de Aportación y Adhesión (los "Adeudos"), aun cuando su cobro fuere posterior, por lo que el FIDUCIARIO no tendrá ninguna responsabilidad sobre dichos pagos, motivo por el cual el APORTANTE sacará en paz y a salvo al FIDUCIARIO, de conformidad con los términos y condiciones del FIDEICOMISO, de toda responsabilidad derivada de reclamaciones por los Adeudos; lo anterior en el entendido que el FIDUCIARIO deberá notificar al APORTANTE dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes al día en que reciba cualesquier notificación en este sentido, para que el APORTANTE pueda atender el pago y/o cualesquier otra obligación a su cargo en relación con los Adeudos. Asimismo, en relación a LOS INMUEBLES que en en cada Convenio de Aportación y Adhesión se aportan al FIDEICOMISO, el APORTANTE será y permanecerá, sin limitación alguna, como único responsable ante el FIDUCIARIO por (i) el saneamiento para el caso de evicción de cualquiera de LOS INMUEBLES, conforme a lo previsto en la legislación mexicana, y (ii) cualesquier vicios ocultos que afecten a LOS INMUEBLES o cualquier parte de los mismos.

3.4.5 Resumen de los Convenios de Cesión

A efecto de consolidar el Patrimonio del Fideicomiso a través de las Operaciones de Formación, celebraremos los Convenios de Cesión con las Entidades Aportantes, en virtud de los cuales las Entidades Aportantes cederán al Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, todos sus derechos fideicomisarios correspondientes a los Fideicomisos de Inversión, a cambio de una contraprestación pagadera en efectivo y/o CBFIs. A continuación, se presenta un resumen meramente informativo del formato de Convenio de Cesión que será individualizado para cada caso. Para mayor información en este sentido, véase la Sección 8.2 "*Operaciones de Formación*" del presente Prospecto y el Anexo "H" del presente Prospecto.

Renuncia y Cesión.

Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva (según dicho término se define en la Cláusula Tercera de cada Convenio de Cesión), (a) los Cedentes renuncian de manera expresa e irrevocable a los derechos de reversión que respectivamente les corresponden bajo el Fideicomiso de Inversión y los Convenios de Aportación, por lo que los Cedentes pierden el derecho a readquirir los bienes que aportaron al Fideicomiso de Inversión; y (b) cada uno de los Cedentes ceden y transmiten de manera irrevocable al Cesionario, la titularidad y propiedad de la totalidad de los Derechos y Obligaciones Fideicomitentes Fideicomisarios, salvo por los derechos de reversión en virtud de la renuncia descrita en el inciso (a) anterior, y el Cesionario adquiere dichos Derechos y Obligaciones Fideicomitentes Fideicomisarios, asumiendo y aceptando las obligaciones que correspondan (la "Cesión"). El Cesionario reconoce que, por medio de la Cesión, adquiere indirectamente la propiedad de los Inmuebles y activos correspondientes descritos en los antecedentes de cada Convenio de Cesión, en virtud de formar éstos parte del patrimonio del Fideicomiso de Inversión. A su vez, en virtud de que el Fiduciario del Fideicomiso de Inversión comparece a la celebración de cada Convenio de Cesión, se da por notificado y acepta la cesión por lo que se entiende se dio cumplimiento a la notificación prevista en la cláusula "15.1" (quince punto uno) del Fideicomiso de Inversión y el artículo "2036" (dos mil treinta y seis) del Código Civil Federal.

Contraprestación.

Las partes convienen que la contraprestación por cada Convenio de Cesión, (la "Contraprestación"), son las que se establecen en el documento ("Anexo Contraprestación") que se agrega al apéndice de cada Convenio de Cesión con la letra "B", para agregar copia a los testimonios que de cada Convenio de Cesión se expidan.

El pago de la Contraprestación establecida en el Anexo Contraprestación, se realizará mediante (i) la emisión y entrega de los Certificados a los Cedentes a quien éstos designen, mediante depósito en las cuentas de inversión con las casas de bolsa que para tales efectos hayan señalado los Cedentes, y (ii) el pago en efectivo mediante transferencia electrónica a los Cedentes a quien éstos designen; en ambos casos (i) y (ii) en las proporciones y cantidades que se señalan a mayor detalle en el Anexo Contraprestación.

Asimismo el Impuesto al Valor Agregado a que se hace referencia en el Anexo Contraprestación, no es retenido por el suscrito Notario, en virtud de que los Cedentes son empresas, de conformidad con lo señalado en el artículo setenta y ocho del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Las partes reconocen que en virtud de que una porción de la Contraprestación está siendo pagada mediante la entrega de los Certificados, el impuesto sobre la renta que se cause en virtud de la operación contenida en cada Convenio de Cesión será diferido en los términos del artículo ciento ochenta y ocho fracción once de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás disposiciones fiscales aplicables. Por tanto, el suscrito Notario no está obligado a liquidar y/o retener y/o enterar dicho impuesto.

Asimismo, las partes reconocen que respecto de la porción de la Contraprestación que pactada en cada Convenio de Cesión, mediante transferencia electrónica a los Cedentes a quien éstos designen, los Cedentes deberán acumular a sus demás ingresos la ganancia obtenida por la enajenación indirecta de los Inmuebles y

activos, según corresponda, en los términos de las disposiciones fiscales aplicables.

Condición Suspensiva.

Las partes de cada Convenio de Cesión convienen que la exigibilidad y efectos de cada Convenio de Cesión se encuentran sujetos a que se cumpla con la condición suspensiva consistente en que se haya consumado la oferta pública inicial de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso Emisor, según conste en el aviso de colocación que se publique en las páginas de internet correspondientes de la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Condición Suspensiva").

La Condición Suspensiva establecida con anterioridad deberá cumplirse dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la firma del Convenio de Aportación.

En el supuesto de cumplirse la Condición Suspensiva los efectos de la Cesión surtirán efectos en la fecha de cumplimiento de la Condición Suspensiva y, en consecuencia, los Derechos y Obligaciones Fideicomitentes Fideicomisarios serán y formarán parte del patrimonio del Fideicomiso Emisor, de conformidad con los términos de cada Convenio de Cesión.

En el supuesto de no cumplirse la Condición Suspensiva antes mencionada, cada Convenio de Cesión no creará ni surtirá efectos de naturaleza alguna ni para las partes ni frente a terceros, incluyendo cualquier tipo de autoridad administrativa, fiscal y registral, ya sea federal, estatal o municipal.

3.4.6 Resumen del Contrato de Cesión de Aportación

A continuación se presenta un resumen meramente informativo de las clausulas más relevantes del Contrato de Cesión de Aportación. Para mayor información en este sentido, véase el Anexo "G" del presente Prospecto.

Objeto.

El Cedente cede la Aportación al Cesionario, y el Cesionario adquiere la Aportación de parte del Cedente.

Valor.

El valor total por la Aportación es la cantidad de $49,950.00 M.N. (la "Contraprestación"). La Contraprestación será pagada por el Cesionario dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a la celebración del Contrato de Cesión de Aportación.

Registros de la Sociedad.

El Cedente autoriza al Cesionario para que acuda en su nombre y representación ante el Presidente y/o Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad y/o cualquier otro órgano de administración o funcionario de la Sociedad que tenga suficientes facultades, para solicitar y obtener el registro de la transmisión de la Aportación al Cesionario en el Libro de Registro de Socios de la Sociedad.

Condición Suspensiva.

Las partes convienen que la exigibilidad y efectos del Contrato de Cesión de Aportación se encuentran sujetos a que se cumpla con la condición suspensiva consistente en que se haya consumado la oferta pública inicial de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) a ser emitidos por el Fiduciario del Contrato de Fideicomiso, según conste en el aviso de colocación que se publique en las páginas de internet correspondientes de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La Condición Suspensiva establecida con anterioridad deberá cumplirse dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la firma del Contrato de Cesión de Aportación.

En el supuesto de cumplirse la Condición Suspensiva el Contrato de Cesión de Aportación surtirá efectos en la fecha de cumplimiento de la Condición Suspensiva.

En el supuesto de no cumplirse la Condición Suspensiva antes mencionada, el Contrato de Cesión de Aportación no creará ni surtirá efectos de naturaleza alguna ni para las partes ni frente a terceros, incluyendo cualquier tipo de autoridad administrativa, fiscal y registral, ya sea federal, estatal o municipal.

3.4.7 Resumen del Fideicomiso de Inversión A

Constitución del Fideicomiso.

El Fideicomitente convino con el Fiduciario en celebrar el Fideicomiso de Inversión A de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y Administración, por lo que en dicho acto (i) transfirió la cantidad de $1.00 (un Peso 00/100 Moneda Nacional) al Fiduciario para la realización de los Fines del Fideicomiso (la "Aportación Inicial"), como aportación inicial para la constitución del Fideicomiso de Inversión A y (ii) nombró al Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso de Inversión A para la realización de los Fines del Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A y la legislación aplicable, así como para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

De conformidad con lo previsto en el numeral 5.1 de la Circular 1/2005, el Fideicomitente, el Fideicomisario y el Fiduciario acuerdan que la Aportación Inicial, constituye el inventario inicial del Patrimonio del Fideicomiso, para todos los efectos legales a que haya lugar, por lo que al momento de su firma conservan una copia del mismo. Lo anterior, sin perjuicio de los demás bienes y derechos que llegaren a incorporarse de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que las modificaciones del inventario se harán constar en los estados de cuenta que el Fiduciario entregue al Administrador y Asesor.

Aceptación del Nombramiento del Fiduciario.

El Fiduciario en el Fideicomiso de Inversión A (i) aceptó su nombramiento como fiduciario del Fideicomiso de Inversión A y se obliga a cumplir y desempeñar sus funciones de conformidad con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del Fideicomiso de Inversión A y la legislación aplicable, en el entendido que cuando el Fiduciario actué en cumplimiento de lo señalado en el Fideicomiso de Inversión A quedará liberado de cualquier responsabilidad; (ii) recibió la Aportación Inicial de conformidad con los términos del Fideicomiso de Inversión A; y (iii) reconoció y aceptó la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que le es entregado y extiende el recibo más amplio que en derecho proceda, por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, así como aquellos bienes o derechos que en cualquier momento sean transmitidos al Fiduciario durante la vigencia del mismo para los Fines del Fideicomiso.

Partes.

Las partes del Fideicomiso de Inversión A son las siguientes:

Fideicomitente:	Desarrollos Tebain, S.A. de C.V. y cualquier Persona que se adhiera al Fideicomiso de Inversión A con tal carácter de conformidad con un Convenio de Aportación y Adhesión.
Fideicomisario:	El Fideicomitente y cualquier Persona que se adhiera al Fideicomiso de Inversión A con tal carácter de conformidad con un Convenio de Aportación y Adhesión, según le sea instruido al Fiduciario por escrito.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

Integración del Patrimonio del Fideicomiso.

Durante la vigencia del Fideicomiso de Inversión A, el patrimonio del fideicomiso se conformará de los siguientes bienes y derechos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) todas y cualesquier cantidades de efectivo que se aporten al Fideicomiso en cualquier momento, para que el Fiduciario adquiera Activos Inmobiliarios o en relación con el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;

(c) todos los Activos Inmobiliarios, así como todos los derechos y obligaciones relacionados con los mismos, o cualquier activo y derechos que sean aportados y/o cedidos al y/o adquiridos y/o asumidos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso, conforme al Fideicomiso de Inversión A;

(d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo aquellas derivadas de la administración del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los Fines del Fideicomiso;

(e) todas y cada una de las cantidades, valores e inversiones que deriven de la realización de las Inversiones Permitidas, incluyendo sin limitar las cantidades que deriven de los intereses o rendimientos de cualquier clase derivado de las mismas, las cuales serán depositadas en las Cuentas del Fideicomiso conforme a la Sección 6.4 del Fideicomiso de Inversión A; y

(f) todas y cualesquier cantidades en efectivo y todos los productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos descritos en los incisos (a) a (e) anteriores.

Fines.

Los fines del Fideicomiso de Inversión A (los "Fines del Fideicomiso") son que el Fiduciario lleve a cabo cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Sección 5.1 y demás aplicables del Fideicomiso de Inversión A. En relación con lo anterior, los Fines del Fideicomiso serán, que el Fiduciario:

(a) sea el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso de Inversión A;

(b) a través del Administrador y Asesor, celebre los contratos o convenios que otorguen los derechos de uso y aprovechamiento de las Propiedades a favor de terceros, incluyendo sin limitar contratos de arrendamiento y/o de comodato, para cuyos efectos el Administrador y Asesor también se encontrará obligado al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del arrendamiento, especialmente las de carácter fiscal, responsabilidad civil y de cualquier otra naturaleza, derivada de las Propiedades, que le correspondan al propietario conforme a las disposiciones aplicables, siempre con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo de la Ley de Inversión Extranjera, siendo el Administrador y Asesor responsable de la guarda y custodia de las Propiedades;

(c) establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso de Inversión A y realice los traspasos y aplique todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A;

(d) transmita la propiedad de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso a las Personas que el Administrador y Asesor le instruya por escrito, incluyendo la entrega de Activos Inmobiliarios en favor de los Fideicomitentes con motivo del ejercicio de derechos de reversión;

(e) celebre los Convenios de Aportación y Adhesión, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador y Asesor, a efecto de que el Fiduciario adquiera de los Fideicomitentes

Adicionales, Activos Inmobiliarios, incluyendo los permisos, licencias, autorizaciones y cualesquier otros derechos y obligaciones relacionados con dichos Activos Inmobiliarios de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A;

(f) realice, a través del Administrador y Asesor, la administración y cobranza derivada de los contratos de arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(g) celebre los contratos necesarios para la construcción, desarrollo, arrendamiento, comodato, administración, operación, promoción, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia de cualquier Activo Inmobiliario que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en general, para el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del el Administrador y Asesor;

(h) solicite, obtenga y otorgue, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso de Inversión A, cualesquier préstamos o créditos, con o sin garantía y asuma toda clase de deudas u obligaciones de pago a cargo o por cuenta de terceros con motivo de créditos o financiamientos contratados por terceros , con o sin garantía, de naturaleza civil o mercantil o de cualquier otro tipo permitido por la ley; constituya o ratifique garantías hipotecarias o gravámenes otorgados por terceros a favor de instituciones financieras respecto de los Activos Inmobiliarios o Propiedades que conforman el Patrimonio del Fideicomiso; celebre en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar contratos de fideicomiso de administración y medio de pago en donde se aporten los derechos de cobro (rentas) que derivan de los contratos de arrendamiento señalados en el inciso (b) de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso de Inversión A, para servir como medio de pago de los préstamos o créditos en los cuales el Fideicomiso tenga el carácter de acreditado; asuma los derechos y obligaciones en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar respecto de los contratos de fideicomiso de administración y medio de pago celebrados por terceros en donde se hayan aportado previamente los derechos de cobro (rentas) que derivan de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios o Propiedades que conforman el Patrimonio del Fideicomiso mismos que originalmente fueron aportados como medio de pago de los préstamos o créditos contratados por terceros; en cada caso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(i) celebre cualesquier otros contratos o convenios de cualquier tipo, que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, así como que suscriba, emita, endose, avale y cumpla con cualesquier títulos de crédito, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(j) obtenga y otorgue, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso de Inversión A, cualesquier préstamos o créditos, con o sin garantía y asuma cualesquier deudas, créditos o financiamientos de terceros, con o sin garantía, de naturaleza civil o mercantil o de cualquier otro tipo permitido por la ley, en cada caso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, y que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, cancele cualesquier hipotecas y otros gravámenes reales en cualesquier Activos Inmobiliarios o propiedades que sean de su propiedad o de sus subsidiarias;

(k) permita a los terceros que determine el Administrador y Asesor mediante instrucciones por escrito, realizar en las Propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso las obras, construcciones o edificaciones, bajo el diseño, planos, especificaciones y presupuesto aprobado por el Administrador y Asesor y entregados al Fiduciario de tiempo en tiempo;

(l) administre y mantenga, directa o indirectamente, las Propiedades de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(m) otorgue todos los poderes a las Personas que sean determinadas por el Administrador y Asesor en términos de la Cláusula Séptima del Fideicomiso de Inversión A de acuerdo con las instrucciones previas y por

escrito del Administrador y Asesor;

(n) pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y con recursos provenientes de las Cuentas de Operación cualesquier cantidades que el Administrador y Asesor le indique al Fiduciario por escrito, incluyendo enunciativa mas no limitativamente cualesquier Gastos del Fideicomiso;

(o) reciba en las Cuentas del Fideicomiso todas las cantidades derivadas de las operaciones del Fideicomiso;

(p) invierta los recursos líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Sexta del Fideicomiso de Inversión A;

(q) pague las cantidades necesarias para llevar a cabo cualquier otro acto necesario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito que para tal efecto le gire el Administrador y Asesor;

(r) revierta la Aportación Inicial al Fideicomitente de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;

(s) A través del fedatario público en México que le sea instruido por escrito por el Administrador y Asesor para que se realice la inscripción del Fideicomiso de Inversión A y cualquier modificación al mismo en el Registro Único de Garantías Mobiliarias o en el Registro Público de la Propiedad correspondiente dentro de los 180 días siguientes a la fecha de su celebración y mantener la misma vigente y actualizada;

(t) realice operaciones de cambio de Dólares o cualquier otra divisa a Pesos o viceversa y lleve a cabo operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades 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 las instrucciones previas y por escrito que para tal efecto le gire el Administrador y Asesor, en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(u) celebre cualquier modificación o convenio modificatorio al Fideicomiso de Inversión A de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor; y

(v) lleve a cabo cualquier acción en general, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la legislación aplicable, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor.

Cuentas del Fideicomiso.

Para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso:

(a) El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre las Cuentas del Fideicomiso en donde se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquier recursos que resulten de las operaciones del mismo. El Administrador y Asesor determinará las características de las Cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse, e instruirá por escrito al Fiduciario para que abra dichas Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, por lo que serán administradas única y exclusivamente por el Fiduciario, salvo por lo establecido en las Secciones 6.3 y 6.4 siguiente. El Fiduciario realizará todos los actos y suscribirá todos los contratos necesarios para contratar el acceso vía internet al sistema de banca electrónica de la institución bancaria ante la cual se abran las Cuentas del Fideicomiso, mediante el cual se dará acceso a las personas designadas por escrito por el Administrador y Asesor con la finalidad de que puedan realizar consulta de saldos y movimientos que se realicen en las Cuentas del Fideicomiso. Cualquier comisión que se genere por dicho servicio se realizará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, o en cualquier otra divisa, a la entera discreción del Administrador y Asesor. Cualesquier transferencias que se realicen entre las Cuentas del Fideicomiso deberán ser realizadas por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, por transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los cuales el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Al momento de la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador y Asesor toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso y que resulte necesaria para que el Administrador y Asesor pueda desempeñar sus funciones de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A, incluyendo el nombre de la institución financiera con la que se abra dicha Cuenta del Fideicomiso y los números de identificación de la misma.

(d) Las instituciones financieras con las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de la contraparte a largo plazo y un índice de capital (el cual es el índice de capital total neto a activos de riesgo ponderado) de más de 10, siendo responsable el Administrador y el Asesor de verificar dicha situación, previo a que instruya al Fiduciario a iniciar las gestiones necesarias para abrir las Cuentas del Fideicomiso.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas por el Fiduciario y en su caso operadas por el Fiduciario y el Administrador y Asesor, según lo previsto en el Fideicomiso de Inversión A; no obstante lo anterior, las partes reconocen que el cálculo y determinación de cada uno de los montos a dispersarse por el Fiduciario derivado de la operación y administración será realizada por el de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba del Administrador y Asesor, por lo que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia hará funciones de agente de cálculo.

Cuentas de Operación.

El Fiduciario deberá abrir y mantener al menos 2 cuentas, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en las cuales deberán depositarse, inicialmente, la Aportación Inicial (a la cuenta en Pesos), y posteriormente, (i) los días lunes de cada semana (o, en caso de ser inhábil, el Día Hábil siguiente) a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) o en su caso, cualquier otro Día Hábil de la semana que resulte necesario para la operación del Fideicomiso, en el entendido que necesariamente deberá realizarse por lo menos una vez a la semana en el día y horario señalado anteriormente, con cargo a las Cuentas de Rentas, todos los fondos que se encuentren depositados en dichas Cuentas de Rentas en ese momento, (conjuntamente, las "Cuentas de Operación"). Las cantidades recibidas en las Cuentas de Operación podrán ser utilizadas por el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, para (i) pagar los Gastos del Fideicomiso o reembolsar al Administrador y Asesor los mismos en caso que hayan sido pagados por éste, previa entrega de las facturas que acrediten dichos gastos; (ii) depositar en la cuenta del Fideicomiso FIBRA que le instruya el Administrador y Asesor, las cantidades para realizar Inversiones de la FIBRA o pagos al amparo del Plan de Compensación de Largo Plazo; (iii) pagar o rembolsar al Administrador y Asesor por todos o parte de los Gastos del Fideicomiso FIBRA pagados por el Administrador y Asesor en su carácter de administrador del Fideicomiso FIBRA, previa entrega de las facturas que acrediten dichos gastos; (iv) transferir las cantidades instruidas por el Administrador y Asesor a la Cuenta de Distribución del Fideicomiso FIBRA para que se realicen las Distribuciones de la FIBRA según lo previsto en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso FIBRA, (v) realizar los pagos mensuales del Presupuesto Anual, y (vi) hacer cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador y Asesor en términos del Fideicomiso.

Cuentas de Rentas.

(a) El Fiduciario deberá abrir y mantener al menos 2 cuentas, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en las cuales se depositarán la totalidad de los ingresos por

arrendamiento derivados de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio del Fideicomiso (las "Cuentas de Rentas"). Todos los recursos depositados en las Cuentas de Rentas serán transferidos por el Fiduciario, o por el Administrador y Asesor, a las Cuentas de Operación los días lunes de cada semana (o el Día Hábil siguiente, en caso de ser inhábil), a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) o en su caso, cualquier otro Día Hábil de la semana que resulte necesario para la operación del Fideicomiso, en el entendido que necesariamente se deberá realizar por lo menos una vez a la semana en el día y horario señalado anteriormente.

(b) En su caso, el Fiduciario otorgará las facultades suficientes a las personas que le instruya el Administrador y Asesor, para que éste pueda operar directamente las Cuentas de Rentas exclusivamente para realizar el barrido previsto en el párrafo anterior a las Cuentas de Operación, en el entendido que estas facultades no otorgan al Administrador y Asesor facultades de disposición de los recursos de las mismas.

Cuentas Adicionales.

(a) El Fiduciario deberá, al momento que reciba la instrucción por parte del Administrador y Asesor, abrir por cuenta y orden del Fideicomiso cualesquier cuentas adicionales (las "Cuentas Adicionales"), según sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario, de conformidad con la instrucción recibida del Administrador y Asesor, podrá contratar acceso por medio de internet al sistema de banca electrónica, a través del cual las personas designadas por escrito por el Administrador y Asesor podrán llevar a cabo consultas de saldos y de movimientos hechos en las Cuentas del Fideicomiso.

(b) En caso, de que el Administrador y Asesor instruya la apertura de cuentas para la entrega de los recursos del Presupuesto Anual, el Fiduciario otorgará las facultades suficientes a las personas que le sean señaladas por instrucción del Administrador y Asesor, para que éste pueda operar directamente dichas cuentas adicionales para el pago de los conceptos cubiertos por el Presupuesto Anual, y así disponer de los recursos que el Fiduciario le entregue conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y Asesor; lo anterior, en el entendido que el Fiduciario podrá revocar estas facultades (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador y Asesor haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en el Fideicomiso de Inversión A y en el Fideicomiso FIBRA sin que el Fiduciario sea el responsable de determinar tal situación.

(c) El Fiduciario no resultará responsable de los manejos realizados por el Administrador y Asesor en uso de sus facultades de disposición en las cuentas a que se refiere el inciso (b) anterior, por lo que siempre el Administrador y Asesor, deberá rendir cuentas y contar con los documentos que amparen la salida y utilización de los recursos de conformidad con los Fines del Fideicomiso y en cumplimiento de sus actividades.

Inversiones Permitidas.

(a) Durante la vigencia del Fideicomiso de Inversión A, el Fiduciario deberá, de conformidad con cualquier ley y disposición aplicable, invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el Registro Nacional de Valores (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a un año (las "Inversiones Permitidas").

(b) Si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas inmediatamente el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas de conformidad con 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 que sean invertidas en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Inversión A; en el entendido, que en el caso de que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, las Inversiones Permitidas pagarán las tasas de interés más altas 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 en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador y Asesor.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión A deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) en la cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas. 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 6.5 del Fideicomiso de Inversión A, 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 sobre inversiones efectuadas conforme a la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión A, de Inversiones Permitidas.

(c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005 , 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,… se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple,… 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 realizar las Inversiones Permitidas de conformidad con la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión A, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares.

(e) Asimismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del Fideicomiso de Inversión A las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

(i) El Fiduciario podrá celebrar operaciones con valores, que califiquen como Inversiones Permitidas con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la Ley de Instituciones de Crédito, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.

(ii) El Fideicomitente, aprueba expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas y se realicen en los términos del Fideicomiso de Inversión A.

(iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y como una entidad financiera, no se extinguirán por confusión.

(iv) Cualquier departamento o área de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver que celebre operaciones por su cuenta, y la división fiduciaria de dicha institución, no dependerán la una de la otra.

Las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará servicios o atención de asesoría en materia de inversión bajo ninguna circunstancia, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario queda facultado para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen con los importes recibidos en las Cuentas del

Fideicomiso con cargo a los importes que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de realizar dichos pagos.

En atención a las Disposiciones en Materia de Servicios de Inversión que expidió el pasado 24 de abril de 2013 la CNBV, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, las Partes en el Fideicomiso de Inversión A, reconocieron que el Fiduciario sólo ejecuta instrucciones de inversión emitidas en términos de lo aquí previsto, sin prestar asesoría en ningún sentido.

El Fiduciario no será responsable de cualquier detrimento de las cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con lo previsto en la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión A.

Moneda y Cobertura.

(a) El Administrador y Asesor tendrá el derecho de instruirle al Fiduciario por escrito que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o Dólares, según se requiera para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones de la FIBRA, 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.

Nombramiento y Aceptación.

(a) El Fiduciario, conforme a las instrucciones por escrito del Fideicomitente y por cuenta y orden del Fideicomiso, en el Fideicomiso de Inversión A acto designa al Administrador y Asesor como el administrador del Fideicomiso con las responsabilidades y obligaciones y conforme a los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso de Inversión A, el Fideicomiso FIBRA, y en el Contrato de Administración y Asesoría, y el Administrador y Asesor, mediante la celebración del Fideicomiso de Inversión A, acepta dicho nombramiento.

(b) Salvo que se especifique lo contrario en el Fideicomiso de Inversión A, y siempre y cuando el Administrador y Asesor no haya sido removido, el Fiduciario únicamente actuará conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor.

Otorgamiento de Poderes.

De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario le otorgará a través de aquéllas personas físicas designadas por el Administrador y Asesor (cada uno, un "Apoderado"), ante notario público en México, cualesquier poderes generales o especiales, necesarios para la operación y cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, y de sus obligaciones de Administrador y Asesor bajo el Fideicomiso, el Fideicomiso FIBRA y el Contrato de Administración y Asesoría, incluyendo sin limitar, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fideicomiso y de acuerdo a las limitantes establecidas en la Sección 7.3 siguiente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso:

(a) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto la prevista en la fracción V del artículo 2587 del Código Civil Federal respecto de hacer cesión de bienes, en los términos del primer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México y del Código Civil para el Distrito Federal. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

(i) Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal o extranjero y

especialmente, sin limitar,: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, y la Procuraduría de Justicia de cualquiera de los Estados de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.

(ii) Para entablar o iniciar toda clase de demandas, reconvenciones y solicitudes, contestar las que se interpongan en contra del Fiduciario o en las que éste 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 terminación total.

(iii) Para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fiduciario.

(iv) Para solicitar el amparo de la justicia federal.

(v) Para desistirse, aún en el juicio de amparo.

(vi) Para celebrar convenios y presentar renuncias.

(vii) Para otorgar perdón.

(viii) Para transigir.

(ix) Para comprometer en árbitros.

(x) Para articular y absolver posiciones.

(xi) Para recusar.

(xii) Para recibir pagos.

(b) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto la prevista en la fracción V del artículo 2, 587 respecto de hacer cesión de bienes en los términos del segundo 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 y del Código Civil vigente en la Ciudad 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 o de cualquier otra índole, incluyendo sin limitación la CNBV, la BMV, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria.

Los Apoderados del Administrador y Asesor no tendrán facultades para delegar poderes generales y especiales.

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 créditos en términos del artículo noveno de la LGTOC 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 les instruya designar 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 y Asesor, 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 y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso.

En los poderes que sean otorgados deberá establecerse: (i) 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 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; (iii) la obligación de causar que se transcriba la siguiente obligación del apoderado en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite: "El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/ costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o se relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder."; (iv) el señalamiento expreso de la limitación en el sentido que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen; (v) la transcripción de la estipulación expresa en el sentido que todo los pagos de gastos generados por el otorgamiento 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 cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite; y (vi) establecer de manera clara que el Fiduciario no será responsable de los actos que realicen los Apoderados ni de la supervisión de su actuación.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los Apoderados, establecidas en la Cláusula 7.2 del Fideicomiso de Inversión A, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa del Administrador y Asesor, los poderes otorgados.

En los poderes que otorgue el Fiduciario, se deberá incluir en los antecedentes de la escritura correspondiente la carta de instrucciones que al efecto se haya girado al Fiduciario para otorgar dichos poderes y la instrucción mediante la cual el Administrador y Asesor señaló a las personas físicas a través de las que ejercitará los poderes.

Limitación de Poderes.

Los poderes que se otorguen conforme a lo señalado en la Cláusula 7.2 del Fideicomiso de Inversión A y la Cláusula 7.3 del Fideicomiso de Inversión A estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fideicomiso única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Fideicomiso de Inversión A para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso un Apoderado deberá ser considerado como delegado fiduciario, un empleado o funcionario del Fiduciario.

Obligaciones del Fiduciario.

El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Cláusula 7.4 del Fideicomiso de Inversión A, resulta independiente y no libera al Fiduciario de la realización de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso de Inversión A.

Remoción del Administrador y Asesor y Revocación de Poderes.

En caso de que el Administrador y Asesor sea removido o renuncie conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso FIBRA, en la fecha en la que surta efectos la remoción o renuncia del Administrador y Asesor (según lo notifique el fiduciario del Fideicomiso FIBRA al Fiduciario), los poderes otorgados al

Administrador y Asesor y a los Apoderados conforme a la Cláusula 7.5 del Fideicomiso de Inversión A se darán por revocados automáticamente y sin requerir acción alguna de ninguna de las partes y dejarán de surtir efecto. En este caso, el Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor.

Ejercicio de Derechos.

El Fiduciario ejercerá todos y cada uno de los derechos que le confieren los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador y Asesor.

Inversiones; Adquisición de Activos Inmobiliarios.

Previas instrucciones por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario deberá hacer inversiones en Activos Inmobiliarios, directamente o a través de la adquisición de Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario de los fideicomitentes y fideicomisarios de fideicomisos en los que se encuentren afectados dichos Activos Inmobiliarios. Dichas inversiones deberán llevarse a cabo de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso FIBRA y con lo siguiente:

(a) Contratos. El Fiduciario deberá celebrar cualquier contrato o convenio, incluyendo sin limitación, contratos de compraventa y/o convenios de aportación y/o adhesión, en los términos y bajo las condiciones de los documentos que se adjunten a la instrucción del Administrador y Asesor, para adquirir dichos Activos Inmobiliarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Contraprestación. Para adquirir Activos Inmobiliarios, conforme a los términos de las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario podrá usar las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso para pagar el Activo Inmobiliario respectivo en efectivo, en cada caso, sujeto a los términos del Fideicomiso de Inversión A y conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor; en el entendido que el Fideicomitente podrá hacer aportaciones adicionales a las Cuentas del Fideicomiso para llevar a cabo dichas adquisiciones.

Financiamientos.

Cuando así lo instruya previamente y por escrito el Administrador y Asesor al Fiduciario conforme a lo previsto en el Fideicomiso FIBRA, el Fiduciario celebrará cualesquier documentos de financiamiento necesarios para (i) la adquisición de Propiedades, Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario y cualquier otro Activo Inmobiliario, así como para la construcción de edificios, obras, mejoras e instalaciones en las Propiedades, y/o (ii) asumir obligaciones de cualesquier créditos, préstamos o cualesquier otros financiamientos otorgados originalmente a cualesquier terceros y otorgar cualesquier garantías personales o reales con el fin de garantizar dichas obligaciones que le sean transmitidas por cualesquier terceros con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

Administración de los Activos Inmobiliarios.

Cuando así lo instruya previamente y por escrito el Administrador y Asesor al Fiduciario, el Fiduciario celebrará contratos de desarrollo, administración, operación, promoción, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia en los términos indicados por el Administrador y Asesor en relación con los Activos Inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Arrendamiento de las Propiedades.

Los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos Inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso serán firmados por el Administrador y Asesor, en nombre y representación del Fideicomiso.

Otros Contratos.

En cualquier tiempo el Administrador y Asesor podrá instruir al Fiduciario por escrito para que celebre cualquier otra clase de contratos, modificaciones, restructuraciones o terminación de contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso, en la forma que determine el Administrador y Asesor.

Posesión y Depósito de las Propiedades.

Las partes acuerdan que en el caso de que el Fiduciario reciba o adquiera Propiedades como parte del Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador y Asesor o quien éste designe, será designado como depositario de dichas Propiedades y tendrá la posesión de las mismas, en el entendido que el Fiduciario jamás deberá ostentar la posesión de las mismas. Igualmente, en caso de que le sean entregados al Fiduciario contratos de arrendamiento relacionados con cualesquier Propiedades, este último entregará en depósito, al Administrador y Asesor, dichos contratos de arrendamiento.

Distribuciones

El Fideicomiso de Inversión A no realiza actividades empresariales, por lo que el Fiduciario no tendrá la obligación de calcular, retener, enterar o realizar pago alguno por concepto de impuestos, o presentar ningún tipo de declaraciones provisionales en términos de lo dispuesto por el artículo 13 de la LISR.

Régimen fiscal.

(a) En virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del Fideicomiso, éste calificará como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en los términos de la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF, por lo que los Fideicomisarios tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, es decir, causarán el ISR en los términos de los Títulos II, III, IV, V o VII de la LISR, según les corresponda, por los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso provenientes de los Activos Inmobiliarios, tal como si percibieran dichos ingresos de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Fideicomisarios, y estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de dichos ingresos, excepto cuando las disposiciones fiscales impongan la carga de retener y enterar el impuesto a una persona distinta (tal como el Fiduciario). De esta forma, se pretende que a partir de la celebración del Fideicomiso de Inversión A, el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en la regla 3.1.15. de la RMF o aquella que la sustituya en el futuro. El Fiduciario llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para dicho fin.

De esta forma, el régimen fiscal aplicable a las Distribuciones recibidas por los Fideicomisarios correspondientes a los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso provenientes de arrendamiento y/o intereses, estará sujeto a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV, V o VII de la LISR, según corresponda, las cuales resultarán aplicables a los Fideicomisarios, a fin de que los Fideicomisarios sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido dichos ingresos a los Fideicomisarios.

Las Partes acuerdan que el Fiduciario queda liberado de toda responsabilidad por las actuaciones de los Fideicomisarios toda vez que son de su estricta responsabilidad, obligándose estos a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus Afiliadas y sucesores, delegados fiduciarios, directivos, apoderados y empleados e indemnizándolos en caso de cualquier incumplimiento y/o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales presentes o futuras que surjan durante la vigencia del Fideicomiso.

(b) De conformidad con la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF o aquélla que la sustituya, el Fideicomiso calificará como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, siempre que los ingresos pasivos del Fideicomiso representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se

obtengan a través del Fideicomiso durante el ejercicio fiscal de que se trate, en el entendido que se consideran ingresos pasivos: los ingresos por intereses, la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12., o de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de los fideicomisos que cumplan con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2.; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

Para estos efectos, el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, llevará un registro de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos que se obtengan de forma acumulada desde el inicio del ejercicio y hasta el último día de cada mes calendario representen cuando menos el 90% de los ingresos totales que se obtengan a través del Fideicomiso en ese mismo periodo.

En caso que (i) en cualquier día último de algún mes calendario no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales que se obtengan a través del Fideicomiso, y (ii) el Administrador y Asesor, habiendo consultado con asesores fiscales de reconocido prestigio, determine que el Fideicomiso debe efectuar pagos provisionales y estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR para cumplir con la legislación aplicable; entonces, a partir del mes inmediato siguiente a aquél en que se hubiere hecho el cálculo y hasta el último día del ejercicio, ya no se podrá aplicar lo previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF o aquélla que la sustituya, y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR. El Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia a los Fideicomisarios. Con independencia que a lo largo del ejercicio se logre o no de forma acumulada el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de ingresos totales que se obtengan a través del Fideicomiso, el Administrador y Asesor deberá determinar y comunicar al Fiduciario si dicho porcentaje fue logrado en cada periodo anual, con el objeto de determinar si de forma anual es posible continuar aplicando lo previsto por la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF. Para determinar los ingresos y los porcentajes a que se refieren las oraciones anteriores, se deberá considerar que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberán incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

(c) Los Fideicomisarios, reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso cumpla con la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF, las autoridades fiscales no han emitido reglas particulares ni facilidades para este tipo de vehículos. En el momento en que las autoridades fiscales emitan reglas al respecto, los Fideicomisarios deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

(d) De conformidad con lo señalado en el inciso (b) anterior, en el caso que el Fideicomiso no cumpla con los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF, o aquélla que la sustituya, y deba considerarse como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, el Fiduciario previas instrucciones del Administrador y Asesor y a través de este deberá solicitar el cambio de obligaciones fiscales ante el Servicio de Administración Tributaria y demás gestiones de carácter obligatorio ante las autoridades fiscales, debiendo entregar al Fiduciario la constancia actualizada respectiva.

Clasificación Fiscal de las Distribuciones.

(a) Conforme a las previas instrucciones que reciba por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario abrirá las cuentas contables que sean necesarias crear en las que se deberá registrar, a través del Asesor y Administrador, exclusivamente para efectos fiscales, los ingresos que reciba, agrupándolos por tipo de ingreso. Cada una de estas cuentas deberá: (y) incrementarse con cada tipo de ingreso obtenido a través del Fideicomiso y (z) disminuirse con los montos de las Distribuciones efectuadas a los Fideicomisarios (cada una,

una "Distribución"), que el Administrador y Asesor le atribuya a dicha cuenta contable, en el entendido, que, de ser necesario, se abrirán las cuentas contables adicionales que se requieran dependiendo del tipo de ingreso recibido por el Fideicomiso. En este sentido el Fiduciario deberá de llevar las siguientes cuentas:

(i) Cuenta relativa a ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de los Activos Inmobiliarios que sean bienes inmuebles;

(ii) Cuenta relativa a ingresos por intereses provenientes de financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de bienes inmuebles o para la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento; y

(iii) Cuenta relativa a otros ingresos.

El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá llevar los registros necesarios que le permitan identificar el tipo de ingreso generado a través del Fideicomiso, a partir del cual se efectuaron las Distribuciones a los Fideicomisarios.

(b) El Fiduciario deberá proporcionar a los Fideicomisarios la información necesaria para que puedan cumplir con sus obligaciones fiscales en los términos de la LISR, según sea aplicable, conforme a la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF o aquélla que la sustituya.

Responsabilidad Fiscal.

(a) Las partes acuerdan expresamente que, en los términos de la regla 3.1.15. de la RMF o aquélla que la sustituya, cada una de ellas será individualmente responsable del cumplimiento de sus respectivas obligaciones fiscales, así como del entero de los impuestos u otras cargas fiscales causadas por virtud del Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable. Por tanto, ninguna de las partes será considerada como obligada solidaria respecto de cualquier otra parte en lo que se refiere a dichas obligaciones de carácter fiscal, salvo que se establezca lo contrario en la Ley Aplicable.

(b) El Fiduciario podrá, con la aprobación previa del Administrador y Asesor, la cual no podrá ser injustificadamente negada o retrasada, hacerse representar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por sus propios abogados y/o asesores fiscales en relación con cualesquiera obligaciones fiscales que resulten a su cargo por el cumplimiento del Fideicomiso de Inversión A.

Declaraciones y Trámites Fiscales del Fideicomiso.

(a) El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, o la persona que el Fiduciario contrate para estos fines por instrucciones del Administrador y Asesor, preparará las declaraciones fiscales y demás documentos necesarios para el cálculo y pago de todos los impuestos, derechos y demás contribuciones federales, estatales y municipales que de conformidad con la Ley Aplicable, en su caso, correspondan al Fideicomiso, y el Administrador y Asesor, en nombre y representación del Fiduciario, deberá presentar dichas declaraciones ante las autoridades fiscales correspondientes de conformidad con las disposiciones aplicables.

(b) El Fideicomiso será inscrito en el RFC como un fideicomiso no empresarial, bajo la denominación "Contrato de Fideicomiso de Inversión número 3079", en el entendido que el Administrador y Asesor tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie) dicha denominación sin requerir el consentimiento de Persona alguna. El Fideicomitente deberá instruir por escrito al Fiduciario el nombre de la persona a la cual se otorgará el poder especial con las facultades para llevar a cabo dicha inscripción en los términos de la presente sección.

(c) Los ejercicios fiscales del Fideicomiso, correrán del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año. En su caso, por excepción el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso correrá a partir de su

inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes y hasta el treinta y uno de diciembre del año 2017.

El Administrador y Asesor, se encargará de gestionar, obtener, proporcionar y realizar, de manera enunciativa y no limitativa, en su caso lo siguiente:

(i) Seguimiento al alta de inscripción del Fideicomiso ante el Registro Federal de Contribuyentes.

(ii) Obtención de la cedula fiscal del Fideicomiso.

(iii) Obtención de la Firma Electrónica Avanzada (FIEL) ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT).

(iv) Dar cumplimiento en general a las obligaciones fiscales del Fideicomiso, de forma enunciativa y no limitativa, pago de impuestos por cuenta del Fideicomiso, presentación de declaraciones.

(v) Elaboración mensual y anual de los estados financieros del Fideicomiso, libro diario y libro mayor o en su caso, realizar los registros en los medios o sistemas electrónicos señalados por la legislación fiscal, respecto de los ingresos, egresos, inversiones y deducciones del ejercicio correspondiente.

Todas y cada una de las obligaciones que deriven de la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes, serán cumplidas por el Fiduciario a través del Administrador y Asesor, por lo que el Fideicomitente y Fideicomisario libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que pudiera derivar de los actos realizados por este o la estructura fiscal establecida en el Fideicomiso.

(d) En caso de que al final de un ejercicio fiscal, el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, o la persona que el Fiduciario designe para estos efectos, en los términos de la Ley Aplicable, determine un saldo o beneficio fiscal de contribuciones retenidas o acreditables favorable para los Fideicomisarios, en la medida en que dicho saldo no resulte, según sea determinado por un tribunal con jurisdicción competente mediante sentencia definitiva, de una conducta inhabilitante por parte del Fiduciario, los Fideicomisarios serán responsables, de manera individual, de llevar a cabo los actos necesarios para solicitar dichos saldos o beneficios favorables ante las autoridades competentes, liberando al Fiduciario, al Administrador y Asesor o a quien hubiere realizado la retención correspondiente en términos de la Ley Aplicable, de cualquier obligación y responsabilidad al respecto.

(e) El Fiduciario, mediante aprobación previa del Administrador y Asesor, se reserva expresamente la facultad de modificar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, en caso que el régimen fiscal a que se refiere la regla 3.1.15. de la RMF, o aquélla que la sustituya, se modificara de manera tal que sus características no resultaran convenientes para los Fideicomisarios del Fideicomiso.

Modificación de la Legislación Tributaria.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que en caso que el régimen de retención vigente sufra cambios en el futuro, cualquier persona que de conformidad con la Ley Aplicable tenga la obligación de retener el ISR por los ingresos distribuidos o respecto del ingreso que se genere a través del Fideicomiso, respecto del cual deba efectuarse una retención sobre una base de devengado a los Fideicomisarios conforme al régimen fiscal que en su momento resulte aplicable, aplicarán Ley Aplicable al momento de dicha Distribución.

IVA.

(a) En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, estén sujetos al IVA, se adicionará a dichos pagos la cantidad correspondiente del IVA que sea trasladado al Fideicomiso, en los términos de la Ley del IVA.

(b) Para los efectos del IVA, el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá manifestar su voluntad ante las autoridades fiscales correspondientes, al momento de su inscripción en el RFC, de asumir responsabilidad solidaria hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso y que sean gravadas por el IVA de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA y las demás disposiciones fiscales aplicables, así como para que el Fideicomiso pueda emitir los comprobantes fiscales correspondientes por las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

(c) Para estos efectos, con fundamento en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, a través del presente inciso se manifiesta que todas las partes que participan en el Fideicomiso desean ejercer la opción a que se refiere dicho artículo, a fin de que el Fiduciario pueda cumplir con todas las obligaciones fiscales en materia de IVA a cargo de los Fideicomisarios, incluyendo la de expedir por cuenta de los Fideicomisarios, los comprobantes fiscales respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, por la realización de actividades por las que se deba pagar el IVA a través del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario manifiesta que asume la responsabilidad solidaria por el IVA que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

(d) Los Fideicomisarios no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario ni podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Asimismo, los Fideicomisarios no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del impuesto a su favor que se llegara a generar por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Fideicomiso de Inversión A, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

(e) El Fiduciario, deberá otorgar un poder general o especial al Administrador y Asesor para que, en su caso, solicite la devolución de los saldos a favor de IVA generados por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, ante las autoridades fiscales competentes.

Enajenación en Aportación.

La transmisión del patrimonio del Fideicomiso al Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A por parte del Fideicomitente no es, y no deberá ser considerada como, una enajenación en los términos de la fracción V del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, debido a que el Fideicomitente respectivo conserva el derecho de reversión para readquirir la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A. Respecto del impuesto sobre adquisición de inmuebles, se considerará que existe adquisición cuando se den los supuestos establecidos en la Ley Aplicable correspondiente a la ubicación de los Activos Inmobiliarios que sean transmitidos al Fideicomiso por parte del Fideicomitente o Fideicomitente Adicional o derivado de cualquier Convenio de Aportación y Adhesión.

FATCA y CRS.

(a) En caso de que con motivo de la celebración del Fideicomiso de Inversión A las obligaciones relacionadas con FATCA y CRS sean aplicables, el cumplimiento de éstas será responsabilidad del Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario deberá contratar, previa instrucción por escrito del Administrador y Asesor, a un asesor externo para que éste le preste servicios de asesoría, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones. El Fiduciario, con la previa instrucción del Administrador y Asesor, deberá otorgar un poder especial a la persona que él mismo designe y con las facultades necesarias para llevar a cabo cualesquier actos necesarios para el cumplimiento de dichas obligaciones, en el entendido, que el Fiduciario no será responsable de los actos que sean llevados a cabo por dicho apoderado.

(b) El Fiduciario y los Fideicomisarios estarán obligados a proporcionar al Administrador y a la persona que éste designe toda la documentación y/o información que razonablemente solicite el Administrador respecto de la identidad (incluyendo nombre, fecha y lugar de nacimiento), nacionalidad, ciudadanía, residencia

(incluyendo residencia fiscal), porcentaje de participación, situación fiscal, clave en el RFC (o número de identificación fiscal), beneficiarios efectivos (o personas controladoras), naturaleza de ingresos obtenidos, o cualquier otra información relacionada con los Fideicomisarios y/o sus beneficiarios efectivos (o personas controladoras), de modo que el Administrador y sus asesores puedan evaluar y cumplir con cualquier obligación presente o futura relacionada con FATCA y CRS derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso (incluyendo cualquier información y/o documentación relacionada con las leyes para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita) o, en su caso, para obtener o solicitar la exención o devolución de cualquier impuesto aplicable (la "Información Fiscal"). En adición, cada Fideicomisario deberá actualizar o reemplazar su Información Fiscal en la medida de que se presente cualquier cambio material (incluyendo cambios en las circunstancias) respecto de la Información Fiscal que hubiese proporcionado anteriormente.

Duración del Fideicomiso.

El Fideicomiso de Inversión A estará vigente a partir de la fecha de celebración del mismo, y permanecerá en vigor hasta la fecha en que todo el Patrimonio del Fideicomiso haya sido totalmente entregado y liberado conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, según se evidencie por medio de un aviso de terminación por escrito entregado por el Fideicomitente al Fiduciario.

Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador y Asesor tendrá derecho a instruir al Fiduciario para que liquide el Patrimonio del Fideicomiso y para extinguir el Fideicomiso. Los términos y condiciones aplicables a la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso serán aquellos indicados por el Administrador y Asesor en términos del Fideicomiso FIBRA.

Honorarios del Fiduciario.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Fideicomiso de Inversión A, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el impuesto al valor agregado) que se indican en el documento que se adjunta al Fideicomiso de Inversión A como Anexo "A". Los honorarios del Fiduciario constituirán Gastos del Fideicomiso.

Delimitación de la Responsabilidad de Fiduciario.

El Fiduciario deberá actuar en todo tiempo de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso de Inversión A, de acuerdo con los contratos y documentos celebrados en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, así como de conformidad con las instrucciones previas y por escrito recibidas del Administrador y Asesor, para llevar a cabo todos los actos previstos en el Fideicomiso de Inversión A. En virtud de lo anterior (y en el entendido de que no exista negligencia, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, sus funcionarios, representantes y/o empleados, y en el entendido de que el Fiduciario actuó en estricto cumplimiento con los términos del Fideicomiso de Inversión A y/o las instrucciones del Administrador y Asesor), el Fiduciario no será responsable por:

(a) Cualquier acto llevado a cabo de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso de Inversión A.

(b) Cualquier acto llevado a cabo en cumplimiento de las disposiciones establecidas en los contratos y documentos celebrados de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A.

(c) Cualquier acto llevado a cabo en cumplimiento de las instrucciones escritas recibidas del Administrador y Asesor, de la manera establecida en el Fideicomiso de Inversión A.

(d) Hechos, actos u omisiones del Fideicomitente, del Fideicomisario, del Administrador y Asesor o terceras personas (en el entendido que el Fiduciario haya actuado diligentemente y con el más alto grado de

cuidado), que impidan u obstruyan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

(e) El Fideicomitente acuerda que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras personas como consecuencia de las actividades desarrolladas en las Propiedades que conformen el Patrimonio del Fideicomiso, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en las Leyes Ambientales).

El Fideicomitente se obliga a indemnizar y mantener a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados de cualquier responsabilidad, daño, obligación, litigio, resolución, acuerdo, requerimiento, gastos y/o gastos litigiosos, incluyendo honorarios legales, que deriven de reclamaciones o acciones de terceros relacionados con daños causados como consecuencia de las actividades desarrolladas en las Propiedades, relacionados la producción o manejo de materiales o residuos peligrosos (conforme dichos términos de definen en las Leyes Ambientales), salvo en el caso de negligencia, dolo o mala fe por parte del Fiduciario.

El Fideicomitente acuerda que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras personas como consecuencia de las actividades desarrolladas en las Propiedades que conformen el Patrimonio del Fideicomiso, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en la legislación aplicable en materia ambiental).

Estados de Cuenta e Informes del Fiduciario.

El Fiduciario contará con un registro de operaciones que realice. Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, en la página de internet www.actinver.com estará disponible para el Administrador y Asesor el estado de cuenta bancario electrónico el cual contendrá un informe sobre el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso y que refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos realizados en el Fideicomiso durante el periodo correspondiente en las mismas.

Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, el Fiduciario deberá proporcionar los estados de cuenta del mes anterior que corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso y toda la correspondencia (incluyendo estados de cuenta bancarios) recibidos por el Fiduciario por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado conforme a los formatos que hayan sido establecidos institucionalmente y contendrá la información que el Fiduciario determine conforme a las políticas institucionales. El Fiduciario no será responsable en caso que alguna de las partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siempre y cuando no sea por causas imputables o atribuibles al Fiduciario, en cuyo caso dichas partes podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. En virtud que algunas Cuentas del Fideicomiso se mantienen en una institución financiera distinta de Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, las partes aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluyan la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas del Fideicomiso, mismos que contendrán el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. Las partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en el Anexo "C" referente al "Programa Libre de Papel" adjunto al Fideicomiso de Inversión A.

Para cumplir con lo que se establece en este apartado, el Fideicomitente entregará por escrito al Fiduciario dentro de los primeros 5 Días Hábiles posteriores a ser aportadas, el valor total de las Propiedades que formen

parte del Patrimonio del Fideicomiso, adjuntando un resumen del avalúo respectivo, para realizar los registros correspondientes dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

Acceso a Información.

Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario otorgará al Administrador y Asesor acceso en tiempo real a la información de las Cuentas del Fideicomiso. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador y Asesor acceso a todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser requerida por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor o el Fideicomisario. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con la Cláusula 12.4 del Fideicomiso de Inversión A serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(a) El Fiduciario deberá actuar como un buen "*pater familiae*" y no deberá abandonar ni causar o permitir que se causen daños al Patrimonio del Fideicomiso. Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento del Fideicomiso de Inversión A, si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza de una demanda o disputa en relación con el Fideicomiso de Inversión A o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Administrador y Asesor y al Fideicomisario de dicho evento o de la recepción de dicha notificación, dentro del Día Hábil siguiente a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente (según sea aplicable), en el entendido que sujeto a las disposiciones de esta Sección 12.5, la entrega de dicha notificación no liberará al Fiduciario de cualquier responsabilidad.

(b) Cuando ocurra cualquiera de los casos descritos en el inciso (a) anterior o en caso de que el Administrador y Asesor así lo instruya por escrito conforme al Fideicomiso de Inversión A, el Fiduciario otorgará un poder general o especial conforme a los términos o condiciones especificados por el Administrador y Asesor y a favor de los apoderados que este último designe por escrito, bajo la responsabilidad del Administrador y Asesor y sin responsabilidad para el Fiduciario, para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(c) Una vez que ocurra cualquiera de los eventos descritos en el inciso (a) anterior, el Administrador y Asesor nombrará o designará a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o para que lleve a cabo los actos que sean apropiados. En caso de que el Administrador y Asesor no nombre o designe a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o lleve a cabo cualesquier otras acciones apropiadas en los términos anteriores y a juicio del Fiduciario sea probable que la falta de defensa o acción resulte en un efecto adverso significativo o, en caso de emergencia la falta de atención inmediata pudiere tener un efecto adverso significativo o que, en la opinión del Fiduciario, de otra forma comprometa el Patrimonio del Fideicomiso; entonces, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, otorgará los poderes que se requieran para llevar a cabo dicha defensa o las acciones necesarias, a la Persona o Personas que el Fiduciario considere apropiado a su sola discreción y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que el Administrador y Asesor designe o nombre y entregue las instrucciones por escrito que sean apropiadas en relación con dicha defensa o acciones.

(d) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados que designe conforme a los términos de la Cláusula 12.5 Fideicomiso de Inversión A, del pago de sus honorarios o gastos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos documentados serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; excepto en caso de negligencia, fraude mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. Esta disposición se transcribirá en los poderes que el Fiduciario otorgue. El Fiduciario no será responsable de sus propios fondos de dichos costos y gastos, si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos.

(e) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en gasto alguno con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo documentado que esté obligado a hacer en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos; excepto en los casos en que sea resultado de la negligencia, mala fe, fraude, o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(f) No obstante lo anterior, y salvo que en el Fideicomiso de Inversión A se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados podrán, previa instrucción por escrito del Administrador y Asesor y conforme a los términos del Fideicomiso de Inversión A, consultar con cualquier asesor legal, contable o fiscal o con cualquier otro experto que determinen consultar a su discreción para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en el entendido que cualesquier costos y gastos en relación con los mismos deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso y como parte de los Gastos del Fideicomiso.

(g) El Fideicomitente, el Administrador y Asesor y el Fideicomisario notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere considerarse que afecta de manera adversa y material el Patrimonio del Fideicomiso o al Fiduciario conforme al Fideicomiso de Inversión A, a más tardar 10 Días Hábiles después de obtener conocimiento de dicha circunstancia.

Indemnizaciones del Fiduciario.

El Fideicomiso (exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso) deberá indemnizar al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, directores, asesores, empleados y agentes de y en contra de cualesquier responsabilidad, daños, obligaciones, demandas, sentencias, requerimientos, gastos o procedimientos de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios razonables y documentados de abogados, como resultado de, que sean impuestos sobre, o incurridos por o como consecuencia de, las actividades realizadas por el Fiduciario o cualesquiera de las personas mencionadas anteriormente en relación con la celebración del Fideicomiso de Inversión A y el desempeño de cualesquiera de sus deberes contenidos en el Fideicomiso de Inversión A, en el entendido que el Fiduciario no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni de forma personal (sino solo en su calidad de fiduciario), por lo que no será responsable en forma alguna de responder con bienes de su exclusiva propiedad, excepto por cualesquiera daños determinados por una sentencia inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que resulte directamente de la negligencia grave, dolo, fraude o mala fe del Fiduciario o del incumplimiento de las disposiciones del Fideicomiso de Inversión A por parte del Fiduciario (o las personas mencionadas anteriormente) en cuyo caso, el Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios causados.

Facultades y Poderes del Fiduciario

El Fiduciario tendrá, entre otras, todas las facultades que corresponden a los apoderados generales, especialmente aquéllas que se derivan del artículo 391 de la LGTOC, para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario deberá actuar en todo momento conforme a la legislación aplicable, a los términos del Fideicomiso de Inversión A y las instrucciones del Administrador y Asesor y en todo

caso, como un buen *pater familias*. El Fiduciario tendrá las siguientes facultades:

(a) Las más amplias facultades que corresponden a los apoderados generales para pleitos y cobranzas y actos de administración sin limitación alguna, según lo previsto en los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y demás correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México.

(b) Facultades para actos de dominio, cuyo ejercicio llevará a cabo conforme a las instrucciones escritas que al efecto reciba del Administrador y Asesor de conformidad con el tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y demás correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México.

(c) Poder general para suscribir, emitir, aceptar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo 9 de la LGTOC;

(d) Facultad expresa para otorgar poderes generales y especiales y revocar unos y otros, el Fiduciario por ningún motivo otorgará poderes para actos de dominio, abrir cuentas bancarias y/o suscribir títulos de crédito y celebrar operaciones de crédito, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios.

(e) Ejercitar los derechos y acciones derivados del Patrimonio del Fideicomiso, por sí o por el Administrador y Asesor.

(f) En general, ejercitar todas las facultades que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

El ejercicio de las facultadas anteriormente mencionadas se llevará a cabo de conformidad con las instrucciones y autorización previa del Administrador y Asesor.

3.4.8 Resumen del Fideicomiso de Inversión B

Constitución del Fideicomiso.

El Fideicomitente convino con el Fiduciario en celebrar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio y Administración, por lo que en dicho acto (i) transfirió la cantidad de $1.00 (un Peso 00/100 Moneda Nacional) al Fiduciario para la realización de los Fines del Fideicomiso (la "Aportación Inicial"), como aportación inicial para la constitución del Fideicomiso de Inversión B y (ii) nombra al Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso de Inversión B para la realización de los Fines del Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con Fideicomiso de Inversión B y la legislación aplicable, así como para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

De conformidad con lo previsto en el numeral 5.1 de la Circular 1/2005, el Fideicomitente, el Fideicomisario y el Fiduciario acuerdan que la Aportación Inicial, constituye el inventario inicial del Patrimonio del Fideicomiso, para todos los efectos legales a que haya lugar, por lo que al momento de su firma conservan una copia del mismo. Lo anterior, sin perjuicio de los demás bienes y derechos que llegaren a incorporarse de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que las modificaciones del inventario se harán constar en los estados de cuenta que el Fiduciario entregue al Administrador y Asesor.

Aceptación del Nombramiento del Fiduciario.

El Fiduciario en el Fideicomiso de Inversión B (i) aceptó su nombramiento como fiduciario del Fideicomiso de Inversión B y se obliga a cumplir y desempeñar sus funciones de conformidad con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del Fideicomiso de Inversión B y la legislación aplicable, en el entendido que cuando el Fiduciario actué en cumplimiento de lo señalado en el Fideicomiso de Inversión B quedará liberado de cualquier responsabilidad; (ii) recibió la Aportación Inicial de conformidad con los términos del Fideicomiso de Inversión B; y (iii) reconoció y aceptó la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que le es entregado y extiende el recibo más amplio que en derecho proceda, por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, así como aquellos bienes o derechos que en cualquier momento sean transmitidos al Fiduciario durante la vigencia del mismo para los Fines del Fideicomiso.

Partes.

Las partes del Fideicomiso de Inversión B son las siguientes:

Fideicomitente:	Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V. y cualquier Persona que se adhiera al Fideicomiso de Inversión B con tal carácter de conformidad con un Convenio de Aportación y Adhesión.
Fideicomisario:	El Fideicomitente y cualquier Persona que se adhiera al Fideicomiso de Inversión B con tal carácter de conformidad con un Convenio de Aportación y Adhesión, según le sea instruido al Fiduciario por escrito.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División

Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

Integración del Patrimonio del Fideicomiso.

Durante la vigencia del Fideicomiso de Inversión B, el patrimonio del fideicomiso que se conformará de los siguientes bienes y derechos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) todas y cualesquier cantidades de efectivo que se aporten al Fideicomiso en cualquier momento, para que el Fiduciario adquiera Activos Inmobiliarios o en relación con el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;

(c) todos los Activos Inmobiliarios, así como todos los derechos y obligaciones relacionados con los mismos, o cualquier activo y derechos que sean aportados y/o cedidos al y/o adquiridos y/o asumidos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso, conforme al Fideicomiso de Inversión B;

(d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo aquellas derivadas de la administración del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los Fines del Fideicomiso;

(e) todas y cada una de las cantidades, valores e inversiones que deriven de la realización de las Inversiones Permitidas, incluyendo sin limitar las cantidades que deriven de los intereses o rendimientos de cualquier clase derivado de las mismas, las cuales serán depositadas en las Cuentas del Fideicomiso conforme a la Sección 6.4 del Fideicomiso de Inversión B; y

(f) todas y cualesquier cantidades en efectivo y todos los productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos descritos en los incisos (a) a (e) anteriores.

Fines.

Los fines del Fideicomiso de Inversión B (los "Fines del Fideicomiso") son que el Fiduciario lleve a cabo cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Sección 5. Del Fideicomiso de Inversión B y demás aplicables del Fideicomiso de Inversión B. En relación con lo anterior, los Fines del Fideicomiso serán, que el Fiduciario:

(a) sea el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso de Inversión B;

(b) a través del Administrador y Asesor, celebre los contratos o convenios que otorguen los derechos de uso y aprovechamiento de las Propiedades a favor de terceros, incluyendo sin limitar contratos de arrendamiento y/o de comodato, para cuyos efectos el Administrador y Asesor también se encontrará obligado al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del arrendamiento, especialmente las de carácter fiscal, responsabilidad civil y de cualquier otra naturaleza, derivada de las Propiedades, que le correspondan al propietario conforme a las disposiciones aplicables, siempre con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo de la Ley de Inversión Extranjera, siendo el Administrador y Asesor responsable de la guarda y custodia de las Propiedades;

(c) establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso de Inversión B y realice los traspasos y aplique todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso de Inversión B;

(d) transmita la propiedad de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso a las Personas que el Administrador y Asesor le instruya por escrito, incluyendo la entrega de Activos Inmobiliarios en favor de los Fideicomitentes con motivo del ejercicio de derechos de reversión;

(e) celebre los Convenios de Aportación y Adhesión, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador y Asesor, a efecto de que el Fiduciario adquiera de los Fideicomitentes Adicionales, Activos Inmobiliarios, incluyendo los permisos, licencias, autorizaciones y cualesquier otros derechos y obligaciones relacionados con dichos Activos Inmobiliarios de conformidad con el Fideicomiso de Inversión B;

(f) realice, a través del Administrador y Asesor, la administración y cobranza derivada de los contratos de arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(g) celebre los contratos necesarios para la construcción, desarrollo, arrendamiento, comodato, administración, operación, promoción, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia de cualquier Activo Inmobiliario que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en general, para el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del el Administrador y Asesor;

(h) solicite, obtenga y otorgue, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso de Inversión B, cualesquier préstamos o créditos, con o sin garantía y asuma toda clase de deudas u obligaciones de pago a cargo o por cuenta de terceros con motivo de créditos o financiamientos contratados por terceros , con o sin garantía, de naturaleza civil o mercantil o de cualquier otro tipo permitido por la ley; constituya o ratifique garantías hipotecarias o gravámenes otorgados por terceros a favor de instituciones financieras respecto de los Activos Inmobiliarios o Propiedades que conforman el Patrimonio del Fideicomiso; celebre en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar contratos de fideicomiso de administración y medio de pago en donde se aporten los derechos de cobro (rentas) que derivan de los contratos de arrendamiento señalados en el inciso (b) de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso de Inversión B, para servir como medio de pago de los préstamos o créditos en los cuales el Fideicomiso tenga el carácter de acreditado; asuma los derechos y obligaciones en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar respecto de los contratos de fideicomiso de administración y medio de pago celebrados por terceros en donde se hayan aportado previamente los derechos de cobro (rentas) que derivan de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios o Propiedades que conforman el Patrimonio del Fideicomiso mismos que originalmente fueron aportados como medio de pago de los préstamos o créditos contratados por terceros; en cada caso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(i) celebre cualesquier otros contratos o convenios de cualquier tipo, que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, así como que suscriba, emita, endose, avale y cumpla con cualesquier títulos de crédito, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(j) obtenga y otorgue, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso de Inversión B, cualesquier préstamos o créditos, con o sin garantía y asuma cualesquier deudas, créditos o financiamientos de terceros, con o sin garantía, de naturaleza civil o mercantil o de cualquier otro tipo permitido por la ley, en cada caso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, y que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, cancele cualesquier hipotecas y otros gravámenes reales en cualesquier Activos Inmobiliarios o propiedades que sean de su propiedad o de sus subsidiarias;

(k) permita a los terceros que determine el Administrador y Asesor mediante instrucciones por escrito, realizar en las Propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso las obras, construcciones o edificaciones, bajo el diseño, planos, especificaciones y presupuesto aprobado por el Administrador y Asesor y entregados al Fiduciario de tiempo en tiempo;

(l) administre y mantenga, directa o indirectamente, las Propiedades de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(m) otorgue todos los poderes a las Personas que sean determinadas por el Administrador y Asesor en términos de la Cláusula Séptima del Fideicomiso de Inversión B de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(n) pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y con recursos provenientes de las Cuentas de Operación cualesquier cantidades que el Administrador y Asesor le indique al Fiduciario por escrito, incluyendo enunciativa mas no limitativamente cualesquier Gastos del Fideicomiso;

(o) reciba en las Cuentas del Fideicomiso todas las cantidades derivadas de las operaciones del Fideicomiso;

(p) invierta los recursos líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Sexta del Fideicomiso de Inversión B;

(q) pague las cantidades necesarias para llevar a cabo cualquier otro acto necesario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito que para tal efecto le gire el Administrador y Asesor;

(r) revierta la Aportación Inicial al Fideicomitente de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;

(s) A través del fedatario público en México que le sea instruido por escrito por el Administrador y Asesor para que se realice la inscripción del Fideicomiso de Inversión B y cualquier modificación al mismo en el Registro Único de Garantías Mobiliarias o en el Registro Público de la Propiedad correspondiente dentro de los 180 días siguientes a la fecha de su celebración y mantener la misma vigente y actualizada;

(t) realice operaciones de cambio de Dólares o cualquier otra divisa a Pesos o viceversa y lleve a cabo operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades 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 las instrucciones previas y por escrito que para tal efecto le gire el Administrador y Asesor, en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(u) celebre cualquier modificación o convenio modificatorio al Fideicomiso de Inversión B de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor; y

(v) lleve a cabo cualquier acción en general, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la legislación aplicable, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor.

Cuentas del Fideicomiso.

Para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso:

(a) El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre las Cuentas del Fideicomiso en donde se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquier recursos que resulten de las operaciones del mismo. El Administrador y Asesor determinará las características de las Cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse, e instruirá por escrito al Fiduciario para que abra dichas Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, por lo que serán administradas única y exclusivamente por el Fiduciario, salvo por lo

establecido en las Secciones 6.3 y 6.4 siguiente. El Fiduciario realizará todos los actos y suscribirá todos los contratos necesarios para contratar el acceso vía internet al sistema de banca electrónica de la institución bancaria ante la cual se abran las Cuentas del Fideicomiso, mediante el cual se dará acceso a las personas designadas por escrito por el Administrador y Asesor con la finalidad de que puedan realizar consulta de saldos y movimientos que se realicen en las Cuentas del Fideicomiso. Cualquier comisión que se genere por dicho servicio se realizará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, o en cualquier otra divisa, a la entera discreción del Administrador y Asesor. Cualesquier transferencias que se realicen entre las Cuentas del Fideicomiso deberán ser realizadas por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, por transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los cuales el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Al momento de la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador y Asesor toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso y que resulte necesaria para que el Administrador y Asesor pueda desempeñar sus funciones de conformidad con el Fideicomiso de Inversión B, incluyendo el nombre de la institución financiera con la que se abra dicha Cuenta del Fideicomiso y los números de identificación de la misma.

(d) Las instituciones financieras con las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de la contraparte a largo plazo y un índice de capital (el cual es el índice de capital total neto a activos de riesgo ponderado) de más de 10, siendo responsable el Administrador y el Asesor de verificar dicha situación, previo a que instruya al Fiduciario a iniciar las gestiones necesarias para abrir las Cuentas del Fideicomiso.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas por el Fiduciario y en su caso operadas por el Fiduciario y el Administrador y Asesor, según lo previsto en el Fideicomiso de Inversión B; no obstante lo anterior, las partes reconocen que el cálculo y determinación de cada uno de los montos a dispersarse por el Fiduciario derivado de la operación y administración será realizada por el de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba del Administrador y Asesor, por lo que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia hará funciones de agente de cálculo.

Cuentas de Operación.

El Fiduciario deberá abrir y mantener al menos 2 cuentas, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en las cuales deberán depositarse, inicialmente, la Aportación Inicial (a la cuenta en Pesos), y posteriormente, (i) los días lunes de cada semana (o, en caso de ser inhábil, el Día Hábil siguiente) a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) o en su caso, cualquier otro Día Hábil de la semana que resulte necesario para la operación del Fideicomiso, en el entendido que necesariamente deberá realizarse por lo menos una vez a la semana en el día y horario señalado anteriormente, con cargo a las Cuentas de Rentas, todos los fondos que se encuentren depositados en dichas Cuentas de Rentas en ese momento, (conjuntamente, las "Cuentas de Operación"). Las cantidades recibidas en las Cuentas de Operación podrán ser utilizadas por el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, para (i) pagar los Gastos del Fideicomiso o reembolsar al Administrador y Asesor los mismos en caso que hayan sido pagados por éste, previa entrega de las facturas que acrediten dichos gastos; (ii) depositar en la cuenta del Fideicomiso FIBRA que le instruya el Administrador y Asesor, las cantidades para realizar Inversiones de la FIBRA o pagos al amparo del Plan de Compensación de Largo Plazo; (iii) pagar o rembolsar al Administrador y Asesor por todos o parte de los Gastos del Fideicomiso FIBRA pagados por el Administrador y Asesor en su carácter de administrador del Fideicomiso FIBRA, previa entrega de las facturas que acrediten dichos gastos; (iv) transferir las cantidades instruidas por el Administrador y Asesor a la Cuenta de Distribución del Fideicomiso FIBRA para que se realicen las Distribuciones de la FIBRA según lo previsto en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso FIBRA, (v) realizar los pagos mensuales del Presupuesto Anual, y (vi) hacer

cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador y Asesor en términos del Fideicomiso.

Cuentas de Rentas.

(a) El Fiduciario deberá abrir y mantener al menos 2 cuentas, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en las cuales se depositarán la totalidad de los ingresos por arrendamiento derivados de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio del Fideicomiso (las "Cuentas de Rentas"). Todos los recursos depositados en las Cuentas de Rentas serán transferidos por el Fiduciario, o por el Administrador y Asesor, a las Cuentas de Operación los días lunes de cada semana (o el Día Hábil siguiente, en caso de ser inhábil), a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) o en su caso, cualquier otro Día Hábil de la semana que resulte necesario para la operación del Fideicomiso, en el entendido que necesariamente se deberá realizar por lo menos una vez a la semana en el día y horario señalado anteriormente.

(b) En su caso, el Fiduciario otorgará las facultades suficientes a las personas que le instruya el Administrador y Asesor, para que éste pueda operar directamente las Cuentas de Rentas exclusivamente para realizar el barrido previsto en el párrafo anterior a las Cuentas de Operación, en el entendido que estas facultades no otorgan al Administrador y Asesor facultades de disposición de los recursos de las mismas.

Cuentas Adicionales.

(a) El Fiduciario deberá, al momento que reciba la instrucción por parte del Administrador y Asesor, abrir por cuenta y orden del Fideicomiso cualesquier cuentas adicionales (las "Cuentas Adicionales"), según sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario, de conformidad con la instrucción recibida del Administrador y Asesor, podrá contratar acceso por medio de internet al sistema de banca electrónica, a través del cual las personas designadas por escrito por el Administrador y Asesor podrán llevar a cabo consultas de saldos y de movimientos hechos en las Cuentas del Fideicomiso.

(b) En caso, de que el Administrador y Asesor instruya la apertura de cuentas para la entrega de los recursos del Presupuesto Anual, el Fiduciario otorgará las facultades suficientes a las personas que le sean señaladas por instrucción del Administrador y Asesor, para que éste pueda operar directamente dichas cuentas adicionales para el pago de los conceptos cubiertos por el Presupuesto Anual, y así disponer de los recursos que el Fiduciario le entregue conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y Asesor; lo anterior, en el entendido que el Fiduciario podrá revocar estas facultades (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador y Asesor haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en el Fideicomiso de Inversión B y en el Fideicomiso FIBRA sin que el Fiduciario sea el responsable de determinar tal situación.

(c) El Fiduciario no resultará responsable de los manejos realizados por el Administrador y Asesor en uso de sus facultades de disposición en las cuentas a que se refiere el inciso (b) anterior, por lo que siempre el Administrador y Asesor, deberá rendir cuentas y contar con los documentos que amparen la salida y utilización de los recursos de conformidad con los Fines del Fideicomiso y en cumplimiento de sus actividades.

Inversiones Permitidas.

(a) Durante la vigencia del Fideicomiso de Inversión B, el Fiduciario deberá, de conformidad con cualquier ley y disposición aplicable, invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el Registro Nacional de Valores (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a un año (las "Inversiones Permitidas").

(b) Si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas inmediatamente el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas de conformidad con 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 que sean invertidas en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Inversión B; en el entendido, que en el caso de que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, las Inversiones Permitidas pagarán las tasas de interés más altas 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 en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador y Asesor.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión B, deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) en la cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas. 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 6.5 Fideicomiso de Inversión B, 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 sobre inversiones efectuadas conforme a la Cláusula del Fideicomiso de Inversión B, de Inversiones Permitidas.

(c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005 , 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,… se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple,… 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 realizar las Inversiones Permitidas de conformidad con la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión B, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares.

(e) Asimismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del Fideicomiso de Inversión B las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

(j) El Fiduciario podrá celebrar operaciones con valores, que califiquen como Inversiones Permitidas con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la Ley de Instituciones de Crédito, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.

(ii) El Fideicomitente, aprueba expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas y se realicen en los términos del Fideicomiso de Inversión B.

(iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y como una entidad financiera, no se extinguirán por confusión.

(iv) Cualquier departamento o área de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver que celebre operaciones por su cuenta, y la división fiduciaria de dicha institución, no dependerán la una de la otra.

Las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará servicios o atención de asesoría en materia de inversión bajo ninguna circunstancia, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario queda facultado para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen con los importes recibidos en las Cuentas del Fideicomiso con cargo a los importes que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de realizar dichos pagos.

En atención a las Disposiciones en Materia de Servicios de Inversión que expidió el pasado 24 de abril de 2013 la CNBV, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, las Partes por medio del reconocieron que el Fiduciario sólo ejecuta instrucciones de inversión emitidas en términos de lo aquí previsto, sin prestar asesoría en ningún sentido.

El Fiduciario no será responsable de cualquier detrimento de las cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con lo previsto en la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión B.

Moneda y Cobertura.

(a) El Administrador y Asesor tendrá el derecho de instruirle al Fiduciario por escrito que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o Dólares, según se requiera para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones de la FIBRA, 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.

Nombramiento y Aceptación.

(a) El Fiduciario, conforme a las instrucciones por escrito del Fideicomitente y por cuenta y orden del Fideicomiso, designó al Administrador y Asesor como el administrador del Fideicomiso con las responsabilidades y obligaciones y conforme a los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso de Inversión B, el Fideicomiso FIBRA, y en el Contrato de Administración y Asesoría, y el Administrador y Asesor, mediante la celebración del Fideicomiso de Inversión B, acepta dicho nombramiento.

(b) Salvo que se especifique lo contrario en el Fideicomiso de Inversión B, y siempre y cuando el Administrador y Asesor no haya sido removido, el Fiduciario únicamente actuará conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor.

Otorgamiento de Poderes.

De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario le otorgará a través de aquéllas personas físicas designadas por el Administrador y Asesor (cada uno, un "Apoderado"), ante notario público en México, cualesquier poderes generales o especiales, necesarios para la operación y cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, y de sus obligaciones de Administrador y Asesor bajo el Fideicomiso, el Fideicomiso FIBRA y el Contrato de Administración y Asesoría, incluyendo sin limitar, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fideicomiso y de acuerdo a las limitantes establecidas en la Sección 7.3 siguiente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso:

(a) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto la prevista en la fracción V del artículo 2587 del Código Civil Federal respecto de hacer cesión de bienes, en los términos del primer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México y del Código Civil para el Distrito Federal. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

(i) Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal o extranjero y especialmente, sin limitar,: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, y la Procuraduría de Justicia de cualquiera de los Estados de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.

(ii) Para entablar o iniciar toda clase de demandas, reconvenciones y solicitudes, contestar las que se interpongan en contra del Fiduciario o en las que éste 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 terminación total.

(iii) Para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fiduciario.

(iv) Para solicitar el amparo de la justicia federal.

(v) Para desistirse, aún en el juicio de amparo.

(vi) Para celebrar convenios y presentar renuncias.

(vii) Para otorgar perdón.

(viii) Para transigir.

(ix) Para comprometer en árbitros.

(x) Para articular y absolver posiciones.

(xi) Para recusar.

(xii) Para recibir pagos.

(b) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto la prevista en la fracción V del artículo 2, 587 respecto de hacer cesión de bienes en los términos del segundo 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 y del Código Civil vigente en la Ciudad 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 o de cualquier otra índole, incluyendo sin limitación la CNBV, la BMV, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria.

Los Apoderados del Administrador y Asesor no tendrán facultades para delegar poderes generales y especiales.

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 créditos en términos del artículo noveno de la LGTOC 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 les instruya designar 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 y Asesor, 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 y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso.

En los poderes que sean otorgados deberá establecerse: (i) 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 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; (iii) la obligación de causar que se transcriba la siguiente obligación del apoderado en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite: "El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/ costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o se relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder."; (iv) el señalamiento expreso de la limitación en el sentido que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen; (v) la transcripción de la estipulación expresa en el sentido que todo los pagos de gastos generados por el otorgamiento 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 cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite; y (vi) establecer de manera clara que el Fiduciario no será responsable de los actos que realicen los Apoderados ni de la supervisión de su actuación.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los Apoderados, establecidas en la Cláusula 7.2 del Fideicomiso de Inversión B, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa del Administrador y Asesor, los poderes otorgados.

En los poderes que otorgue el Fiduciario, se deberá incluir en los antecedentes de la escritura correspondiente la carta de instrucciones que al efecto se haya girado al Fiduciario para otorgar dichos poderes y la instrucción mediante la cual el Administrador y Asesor señaló a las personas físicas a través de las que ejercitará los poderes.

Limitación de Poderes.

Los poderes que se otorguen conforme a lo señalado en la Cláusula 7.2 del Fideicomiso de Inversión B y la Cláusula 7.3 del Fideicomiso de Inversión B estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fideicomiso única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Fideicomiso de Inversión B para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso un Apoderado deberá ser considerado como delegado fiduciario, un empleado o funcionario del Fiduciario.

Obligaciones del Fiduciario.

El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Cláusula 7.3 del Fideicomiso de Inversión B, resulta independiente y no libera al Fiduciario de la realización de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso de Inversión B.

Remoción del Administrador y Asesor y Revocación de Poderes.

En caso de que el Administrador y Asesor sea removido o renuncie conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso FIBRA, en la fecha en la que surta efectos la remoción o renuncia del Administrador y Asesor (según lo notifique el fiduciario del Fideicomiso FIBRA al Fiduciario), los poderes otorgados al Administrador y Asesor y a los Apoderados conforme a la Cláusula 7.4 del Fideicomiso de Inversión B se darán por revocados automáticamente y sin requerir acción alguna de ninguna de las partes y dejarán de surtir efecto. En este caso, el Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor.

Ejercicio de Derechos.

El Fiduciario ejercerá todos y cada uno de los derechos que le confieren los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador y Asesor.

Inversiones; Adquisición de Activos Inmobiliarios.

Previas instrucciones por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario deberá hacer inversiones en Activos Inmobiliarios, directamente o a través de la adquisición de Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario de los fideicomitentes y fideicomisarios de fideicomisos en los que se encuentren afectados dichos Activos Inmobiliarios. Dichas inversiones deberán llevarse a cabo de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso FIBRA y con lo siguiente:

(a) Contratos. El Fiduciario deberá celebrar cualquier contrato o convenio, incluyendo sin limitación, contratos de compraventa y/o convenios de aportación y/o adhesión, en los términos y bajo las condiciones de los documentos que se adjunten a la instrucción del Administrador y Asesor, para adquirir dichos Activos Inmobiliarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Contraprestación. Para adquirir Activos Inmobiliarios, conforme a los términos de las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario podrá usar las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso para pagar el Activo Inmobiliario respectivo en efectivo, en cada caso, sujeto a los términos del Fideicomiso de Inversión B y conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor; en el entendido que el Fideicomitente podrá hacer aportaciones adicionales a las Cuentas del Fideicomiso para llevar a cabo dichas adquisiciones.

Financiamientos.

Cuando así lo instruya previamente y por escrito el Administrador y Asesor al Fiduciario conforme a lo previsto en el Fideicomiso FIBRA, el Fiduciario celebrará cualesquier documentos de financiamiento necesarios para (i) la adquisición de Propiedades, Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario y cualquier otro Activo Inmobiliario, así como para la construcción de edificios, obras, mejoras e instalaciones en las Propiedades, y/o (ii) asumir obligaciones de cualesquier créditos, préstamos o cualesquier otros financiamientos otorgados originalmente a cualesquier terceros y otorgar cualesquier garantías personales o reales con el fin de garantizar dichas obligaciones que le sean transmitidas por cualesquier terceros con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

Administración de los Activos Inmobiliarios.

Cuando así lo instruya previamente y por escrito el Administrador y Asesor al Fiduciario, el Fiduciario celebrará contratos de desarrollo, administración, operación, promoción, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia en los términos indicados por el Administrador y Asesor en relación con los Activos Inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Arrendamiento de las Propiedades.

Los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos Inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso serán firmados por el Administrador y Asesor, en nombre y representación del Fideicomiso.

Otros Contratos.

En cualquier tiempo el Administrador y Asesor podrá instruir al Fiduciario por escrito para que celebre cualquier otra clase de contratos, modificaciones, restructuraciones o terminación de contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso, en la forma que determine el Administrador y Asesor.

Posesión y Depósito de las Propiedades.

Las partes acuerdan que en el caso de que el Fiduciario reciba o adquiera Propiedades como parte del Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador y Asesor o quien éste designe, será designado como depositario de dichas Propiedades y tendrá la posesión de las mismas, en el entendido que el Fiduciario jamás deberá ostentar la posesión de las mismas. Igualmente, en caso de que le sean entregados al Fiduciario contratos de arrendamiento relacionados con cualesquier Propiedades, este último entregará en depósito, al Administrador y Asesor, dichos contratos de arrendamiento.

Distribuciones

El Fideicomiso de Inversión B no realiza actividades empresariales, por lo que el Fiduciario no tendrá la obligación de calcular, retener, enterar o realizar pago alguno por concepto de impuestos, o presentar ningún tipo de declaraciones provisionales en términos de lo dispuesto por el artículo 13 de la LISR.

Régimen fiscal.

(a) En virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del Fideicomiso, éste calificará como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en los términos de la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF, por lo que los Fideicomisarios tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, es decir, causarán el ISR en los términos de los Títulos II, III, IV, V o VII de la LISR, según les corresponda, por los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso provenientes de los Activos Inmobiliarios, tal como si percibieran dichos ingresos de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Fideicomisarios, y estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de dichos ingresos, excepto cuando las disposiciones fiscales impongan la carga de retener y enterar el impuesto a una persona distinta (tal como el Fiduciario). De esta forma, se pretende que a partir de la celebración del Fideicomiso de Inversión B, el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en la regla 3.1.15. de la RMF o aquella que la sustituya en el futuro. El Fiduciario llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para dicho fin.

De esta forma, el régimen fiscal aplicable a las Distribuciones recibidas por los Fideicomisarios correspondientes a los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso provenientes de arrendamiento y/o intereses, estará sujeto a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV, V o VII de la LISR, según corresponda, las cuales resultarán aplicables a los Fideicomisarios, a fin de que los Fideicomisarios sean los

contribuyentes obligados en relación con los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido dichos ingresos a los Fideicomisarios.

Las Partes acuerdan que el Fiduciario queda liberado de toda responsabilidad por las actuaciones de los Fideicomisarios toda vez que son de su estricta responsabilidad, obligándose estos a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus Afiliadas y sucesores, delegados fiduciarios, directivos, apoderados y empleados e indemnizándolos en caso de cualquier incumplimiento y/o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales presentes o futuras que surjan durante la vigencia del Fideicomiso.

(b) De conformidad con la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF o aquélla que la sustituya, el Fideicomiso calificará como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, siempre que los ingresos pasivos del Fideicomiso representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el ejercicio fiscal de que se trate, en el entendido que se consideran ingresos pasivos: los ingresos por intereses, la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12., o de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de los fideicomisos que cumplan con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2.; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

Para estos efectos, el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, llevará un registro de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos que se obtengan de forma acumulada desde el inicio del ejercicio y hasta el último día de cada mes calendario representen cuando menos el 90% de los ingresos totales que se obtengan a través del Fideicomiso en ese mismo periodo.

En caso que (i) en cualquier día último de algún mes calendario no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales que se obtengan a través del Fideicomiso, y (ii) el Administrador y Asesor, habiendo consultado con asesores fiscales de reconocido prestigio, determine que el Fideicomiso debe efectuar pagos provisionales y estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR para cumplir con la legislación aplicable; entonces, a partir del mes inmediato siguiente a aquél en que se hubiere hecho el cálculo y hasta el último día del ejercicio, ya no se podrá aplicar lo previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF o aquélla que la sustituya, y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR. El Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia a los Fideicomisarios. Con independencia que a lo largo del ejercicio se logre o no de forma acumulada el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de ingresos totales que se obtengan a través del Fideicomiso, el Administrador y Asesor deberá determinar y comunicar al Fiduciario si dicho porcentaje fue logrado en cada periodo anual, con el objeto de determinar si de forma anual es posible continuar aplicando lo previsto por la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF. Para determinar los ingresos y los porcentajes a que se refieren las oraciones anteriores, se deberá considerar que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberán incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

(c) Los Fideicomisarios, reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso cumpla con la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF, las autoridades fiscales no han emitido reglas particulares ni facilidades para este tipo de vehículos. En el momento en que las autoridades fiscales emitan reglas al respecto, los Fideicomisarios deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

(d) De conformidad con lo señalado en el inciso (b) anterior, en el caso que el Fideicomiso no cumpla con los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF, o aquélla que la sustituya, y

deba considerarse como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, el Fiduciario previas instrucciones del Administrador y Asesor y a través de este deberá solicitar el cambio de obligaciones fiscales ante el Servicio de Administración Tributaria y demás gestiones de carácter obligatorio ante las autoridades fiscales, debiendo entregar al Fiduciario la constancia actualizada respectiva.

Clasificación Fiscal de las Distribuciones.

(a) Conforme a las previas instrucciones que reciba por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario abrirá las cuentas contables que sean necesarias crear en las que se deberá registrar, a través del Asesor y Administrador, exclusivamente para efectos fiscales, los ingresos que reciba, agrupándolos por tipo de ingreso. Cada una de estas cuentas deberá: (y) incrementarse con cada tipo de ingreso obtenido a través del Fideicomiso y (z) disminuirse con los montos de las Distribuciones efectuadas a los Fideicomisarios (cada una, una "Distribución"), que el Administrador y Asesor le atribuya a dicha cuenta contable, en el entendido, que, de ser necesario, se abrirán las cuentas contables adicionales que se requieran dependiendo del tipo de ingreso recibido por el Fideicomiso. En este sentido el Fiduciario deberá de llevar las siguientes cuentas:

(i) Cuenta relativa a ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de los Activos Inmobiliarios que sean bienes inmuebles;

(ii) Cuenta relativa a ingresos por intereses provenientes de financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de bienes inmuebles o para la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento; y

(iii) Cuenta relativa a otros ingresos.

El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá llevar los registros necesarios que le permitan identificar el tipo de ingreso generado a través del Fideicomiso, a partir del cual se efectuaron las Distribuciones a los Fideicomisarios.

(b) El Fiduciario deberá proporcionar a los Fideicomisarios la información necesaria para que puedan cumplir con sus obligaciones fiscales en los términos de la LISR, según sea aplicable, conforme a la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF o aquélla que la sustituya.

Responsabilidad Fiscal.

(a) Las partes acuerdan expresamente que, en los términos de la regla 3.1.15. de la RMF o aquélla que la sustituya, cada una de ellas será individualmente responsable del cumplimiento de sus respectivas obligaciones fiscales, así como del entero de los impuestos u otras cargas fiscales causadas por virtud del Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable. Por tanto, ninguna de las partes será considerada como obligada solidaria respecto de cualquier otra parte en lo que se refiere a dichas obligaciones de carácter fiscal, salvo que se establezca lo contrario en la Ley Aplicable.

(b) El Fiduciario podrá, con la aprobación previa del Administrador y Asesor, la cual no podrá ser injustificadamente negada o retrasada, hacerse representar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por sus propios abogados y/o asesores fiscales en relación con cualesquiera obligaciones fiscales que resulten a su cargo por el cumplimiento del Fideicomiso de Inversión B.

Declaraciones y Trámites Fiscales del Fideicomiso.

(a) El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, o la persona que el Fiduciario contrate para estos fines por instrucciones del Administrador y Asesor, preparará las declaraciones fiscales y demás documentos necesarios para el cálculo y pago de todos los impuestos, derechos y demás contribuciones

federales, estatales y municipales que de conformidad con la Ley Aplicable, en su caso, correspondan al Fideicomiso, y el Administrador y Asesor, en nombre y representación del Fiduciario, deberá presentar dichas declaraciones ante las autoridades fiscales correspondientes de conformidad con las disposiciones aplicables.

(b) El Fideicomiso será inscrito en el RFC como un fideicomiso no empresarial, bajo la denominación "Contrato de Fideicomiso de Inversión número 3078", en el entendido que el Administrador y Asesor tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie) dicha denominación sin requerir el consentimiento de Persona alguna. El Fideicomitente deberá instruir por escrito al Fiduciario el nombre de la persona a la cual se otorgará el poder especial con las facultades para llevar a cabo dicha inscripción en los términos de la presente sección.

(c) Los ejercicios fiscales del Fideicomiso, correrán del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año. En su caso, por excepción el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso correrá a partir de su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes y hasta el treinta y uno de diciembre del año 2017.

El Administrador y Asesor, se encargará de gestionar, obtener, proporcionar y realizar, de manera enunciativa y no limitativa, en su caso lo siguiente:

(i) Seguimiento al alta de inscripción del Fideicomiso ante el Registro Federal de Contribuyentes.

(ii) Obtención de la cedula fiscal del Fideicomiso.

(iii) Obtención de la Firma Electrónica Avanzada (FIEL) ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT).

(iv) Dar cumplimiento en general a las obligaciones fiscales del Fideicomiso, de forma enunciativa y no limitativa, pago de impuestos por cuenta del Fideicomiso, presentación de declaraciones.

(v) Elaboración mensual y anual de los estados financieros del Fideicomiso, libro diario y libro mayor o en su caso, realizar los registros en los medios o sistemas electrónicos señalados por la legislación fiscal, respecto de los ingresos, egresos, inversiones y deducciones del ejercicio correspondiente.

Todas y cada una de las obligaciones que deriven de la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes, serán cumplidas por el Fiduciario a través del Administrador y Asesor, por lo que el Fideicomitente y Fideicomisario libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que pudiera derivar de los actos realizados por este o la estructura fiscal establecida en el Fideicomiso.

(d) En caso de que al final de un ejercicio fiscal, el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, o la persona que el Fiduciario designe para estos efectos, en los términos de la Ley Aplicable, determine un saldo o beneficio fiscal de contribuciones retenidas o acreditables favorable para los Fideicomisarios, en la medida en que dicho saldo no resulte, según sea determinado por un tribunal con jurisdicción competente mediante sentencia definitiva, de una conducta inhabilitante por parte del Fiduciario, los Fideicomisarios serán responsables, de manera individual, de llevar a cabo los actos necesarios para solicitar dichos saldos o beneficios favorables ante las autoridades competentes, liberando al Fiduciario, al Administrador y Asesor o a quien hubiere realizado la retención correspondiente en términos de la Ley Aplicable, de cualquier obligación y responsabilidad al respecto.

(e) El Fiduciario, mediante aprobación previa del Administrador y Asesor, se reserva expresamente la facultad de modificar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, en caso que el régimen fiscal a que se refiere la regla 3.1.15. de la RMF, o aquélla que la sustituya, se modificara de manera tal que sus características no resultaran convenientes para los Fideicomisarios del Fideicomiso.

Modificación de la Legislación Tributaria.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que en caso que el régimen de retención vigente sufra cambios en el futuro, cualquier persona que de conformidad con la Ley Aplicable tenga la obligación de retener el ISR por los ingresos distribuidos o respecto del ingreso que se genere a través del Fideicomiso, respecto del cual deba efectuarse una retención sobre una base de devengado a los Fideicomisarios conforme al régimen fiscal que en su momento resulte aplicable, aplicarán Ley Aplicable al momento de dicha Distribución.

IVA.

(a) En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, estén sujetos al IVA, se adicionará a dichos pagos la cantidad correspondiente del IVA que sea trasladado al Fideicomiso, en los términos de la Ley del IVA.

(b) Para los efectos del IVA, el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá manifestar su voluntad ante las autoridades fiscales correspondientes, al momento de su inscripción en el RFC, de asumir responsabilidad solidaria hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso y que sean gravadas por el IVA de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA y las demás disposiciones fiscales aplicables, así como para que el Fideicomiso pueda emitir los comprobantes fiscales correspondientes por las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

(c) Para estos efectos, con fundamento en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, a través del presente inciso se manifiesta que todas las partes que participan en el Fideicomiso desean ejercer la opción a que se refiere dicho artículo, a fin de que el Fiduciario pueda cumplir con todas las obligaciones fiscales en materia de IVA a cargo de los Fideicomisarios, incluyendo la de expedir por cuenta de los Fideicomisarios, los comprobantes fiscales respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, por la realización de actividades por las que se deba pagar el IVA a través del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario manifiesta que asume la responsabilidad solidaria por el IVA que se deba pagar por las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

(d) Los Fideicomisarios no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario ni podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Asimismo, los Fideicomisarios no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del impuesto a su favor que se llegara a generar por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Fideicomiso de Inversión B, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

(e) El Fiduciario, deberá otorgar un poder general o especial al Administrador y Asesor para que, en su caso, solicite la devolución de los saldos a favor de IVA generados por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, ante las autoridades fiscales competentes.

Enajenación en Aportación.

La transmisión del patrimonio del Fideicomiso al Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso de Inversión B por parte del Fideicomitente no es, y no deberá ser considerada como, una enajenación en los términos de la fracción V del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, debido a que el Fideicomitente respectivo conserva el derecho de reversión para readquirir la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso de Inversión B. Respecto del impuesto sobre adquisición de inmuebles, se considerará que existe adquisición cuando se den los supuestos establecidos en la Ley Aplicable correspondiente a la ubicación de los Activos Inmobiliarios que sean transmitidos al Fideicomiso por parte del Fideicomitente o Fideicomitente Adicional o derivado de cualquier Convenio de Aportación y Adhesión.

FATCA y CRS.

(a) En caso de que con motivo de la celebración del Fideicomiso de Inversión B las obligaciones relacionadas con FATCA y CRS sean aplicables, el cumplimiento de éstas será responsabilidad del Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario deberá contratar, previa instrucción por escrito del Administrador y Asesor, a un asesor externo para que éste le preste servicios de asesoría, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones. El Fiduciario, con la previa instrucción del Administrador y Asesor, deberá otorgar un poder especial a la persona que él mismo designe y con las facultades necesarias para llevar a cabo cualesquier actos necesarios para el cumplimiento de dichas obligaciones, en el entendido, que el Fiduciario no será responsable de los actos que sean llevados a cabo por dicho apoderado.

(b) El Fiduciario y los Fideicomisarios estarán obligados a proporcionar al Administrador y a la persona que éste designe toda la documentación y/o información que razonablemente solicite el Administrador respecto de la identidad (incluyendo nombre, fecha y lugar de nacimiento), nacionalidad, ciudadanía, residencia (incluyendo residencia fiscal), porcentaje de participación, situación fiscal, clave en el RFC (o número de identificación fiscal), beneficiarios efectivos (o personas controladoras), naturaleza de ingresos obtenidos, o cualquier otra información relacionada con los Fideicomisarios y/o sus beneficiarios efectivos (o personas controladoras), de modo que el Administrador y sus asesores puedan evaluar y cumplir con cualquier obligación presente o futura relacionada con FATCA y CRS derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso (incluyendo cualquier información y/o documentación relacionada con las leyes para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita) o, en su caso, para obtener o solicitar la exención o devolución de cualquier impuesto aplicable (la "Información Fiscal"). En adición, cada Fideicomisario deberá actualizar o reemplazar su Información Fiscal en la medida de que se presente cualquier cambio material (incluyendo cambios en las circunstancias) respecto de la Información Fiscal que hubiese proporcionado anteriormente.

Duración del Fideicomiso.

El Fideicomiso de Inversión B estará vigente a partir de la fecha de celebración del mismo, y permanecerá en vigor hasta la fecha en que todo el Patrimonio del Fideicomiso haya sido totalmente entregado y liberado conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, según se evidencie por medio de un aviso de terminación por escrito entregado por el Fideicomitente al Fiduciario.

Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador y Asesor tendrá derecho a instruir al Fiduciario para que liquide el Patrimonio del Fideicomiso y para extinguir el Fideicomiso. Los términos y condiciones aplicables a la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso serán aquellos indicados por el Administrador y Asesor en términos del Fideicomiso FIBRA.

Honorarios del Fiduciario.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Fideicomiso de Inversión B, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el impuesto al valor agregado) que se indican en el documento que se adjunta al Fideicomiso de Inversión B como Anexo "A". Los honorarios del Fiduciario constituirán Gastos del Fideicomiso.

Delimitación de la Responsabilidad de Fiduciario.

El Fiduciario deberá actuar en todo tiempo de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso de Inversión B, de acuerdo con los contratos y documentos celebrados en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, así como de conformidad con las instrucciones previas y por escrito recibidas del Administrador y Asesor, para llevar a cabo todos los actos previstos en el Fideicomiso de Inversión B. En virtud de lo anterior (y en

el entendido de que no exista negligencia, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, sus funcionarios, representantes y/o empleados, y en el entendido de que el Fiduciario actuó en estricto cumplimiento con los términos del Fideicomiso de Inversión B y/o las instrucciones del Administrador y Asesor), el Fiduciario no será responsable por:

(a) Cualquier acto llevado a cabo de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso de Inversión B.

(b) Cualquier acto llevado a cabo en cumplimiento de las disposiciones establecidas en los contratos y documentos celebrados de conformidad con el Fideicomiso de Inversión B.

(c) Cualquier acto llevado a cabo en cumplimiento de las instrucciones escritas recibidas del Administrador y Asesor, de la manera establecida en el Fideicomiso de Inversión B.

(d) Hechos, actos u omisiones del Fideicomitente, del Fideicomisario, del Administrador y Asesor o terceras personas (en el entendido que el Fiduciario haya actuado diligentemente y con el más alto grado de cuidado), que impidan u obstruyan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

(e) El Fideicomitente acuerda que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras personas como consecuencia de las actividades desarrolladas en las Propiedades que conformen el Patrimonio del Fideicomiso, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en las Leyes Ambientales).

El Fideicomitente se obliga a indemnizar y mantener a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados de cualquier responsabilidad, daño, obligación, litigio, resolución, acuerdo, requerimiento, gastos y/o gastos litigiosos, incluyendo honorarios legales, que deriven de reclamaciones o acciones de terceros relacionados con daños causados como consecuencia de las actividades desarrolladas en las Propiedades, relacionados la producción o manejo de materiales o residuos peligrosos (conforme dichos términos de definen en las Leyes Ambientales), salvo en el caso de negligencia, dolo o mala fe por parte del Fiduciario.

El Fideicomitente acuerda que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras personas como consecuencia de las actividades desarrolladas en las Propiedades que conformen el Patrimonio del Fideicomiso, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en la legislación aplicable en materia ambiental).

Estados de Cuenta e Informes del Fiduciario.

El Fiduciario contará con un registro de operaciones que realice. Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, en la página de internet www.actinver.com estará disponible para el Administrador y Asesor el estado de cuenta bancario electrónico el cual contendrá un informe sobre el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso y que refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos realizados en el Fideicomiso durante el periodo correspondiente en las mismas.

Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, el Fiduciario deberá proporcionar los estados de cuenta del mes anterior que corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso y toda la correspondencia (incluyendo estados de cuenta bancarios) recibidos por el Fiduciario por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado conforme a los formatos que hayan sido establecidos institucionalmente y contendrá la información que el Fiduciario determine conforme a las políticas institucionales. El Fiduciario no será

responsable en caso que alguna de las partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siempre y cuando no sea por causas imputables o atribuibles al Fiduciario, en cuyo caso dichas partes podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. En virtud que algunas Cuentas del Fideicomiso se mantienen en una institución financiera distinta de Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, las partes aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluyan la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas del Fideicomiso, mismos que contendrán el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. Las partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en el Anexo "C" referente al "Programa Libre de Papel" adjunto al Fideicomiso de Inversión B.

Para cumplir con lo que se establece en este apartado, el Fideicomitente entregará por escrito al Fiduciario dentro de los primeros 5 Días Hábiles posteriores a ser aportadas, el valor total de las Propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, adjuntando un resumen del avalúo respectivo, para realizar los registros correspondientes dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

Acceso a Información.

Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario otorgará al Administrador y Asesor acceso en tiempo real a la información de las Cuentas del Fideicomiso. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador y Asesor acceso a todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser requerida por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor o el Fideicomisario. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con la Cláusula 12.4 del Fideicomiso de Inversión B serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(a) El Fiduciario deberá actuar como un buen "*pater familiae*" y no deberá abandonar ni causar o permitir que se causen daños al Patrimonio del Fideicomiso. Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento del Fideicomiso de Inversión B, si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza de una demanda o disputa en relación con el Fideicomiso de Inversión B o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Administrador y Asesor y al Fideicomisario de dicho evento o de la recepción de dicha notificación, dentro del Día Hábil siguiente a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente (según sea aplicable), en el entendido que sujeto a las disposiciones de esta Sección 12.5, la entrega de dicha notificación no liberará al Fiduciario de cualquier responsabilidad.

(b) Cuando ocurra cualquiera de los casos descritos en el inciso (a) anterior o en caso de que el Administrador y Asesor así lo instruya por escrito conforme al Fideicomiso de Inversión B, el Fiduciario otorgará un poder general o especial conforme a los términos o condiciones especificados por el Administrador y Asesor y a favor de los apoderados que este último designe por escrito, bajo la responsabilidad del Administrador y Asesor y sin responsabilidad para el Fiduciario, para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(c) Una vez que ocurra cualquiera de los eventos descritos en el inciso (a) anterior, el Administrador y Asesor nombrará o designará a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o para que lleve a cabo los actos que sean apropiados. En caso de que el Administrador y Asesor no nombre o designe a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o lleve a cabo cualesquier otras acciones apropiadas en los términos anteriores y a juicio del Fiduciario sea probable que la falta de defensa o acción resulte en un efecto adverso significativo o, en caso de emergencia la falta de atención inmediata pudiere tener un efecto adverso

significativo o que, en la opinión del Fiduciario, de otra forma comprometa el Patrimonio del Fideicomiso; entonces, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, otorgará los poderes que se requieran para llevar a cabo dicha defensa o las acciones necesarias, a la Persona o Personas que el Fiduciario considere apropiado a su sola discreción y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que el Administrador y Asesor designe o nombre y entregue las instrucciones por escrito que sean apropiadas en relación con dicha defensa o acciones.

(d) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados que designe conforme a los términos de la Cláusula 12.5 del Fideicomiso de Inversión B del pago de sus honorarios o gastos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos documentados serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; excepto en caso de negligencia, fraude mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. Esta disposición se transcribirá en los poderes que el Fiduciario otorgue. El Fiduciario no será responsable de sus propios fondos de dichos costos y gastos, si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos.

(e) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en gasto alguno con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo documentado que esté obligado a hacer en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos; excepto en los casos en que sea resultado de la negligencia, mala fe, fraude, o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(f) No obstante lo anterior, y salvo que en el Fideicomiso de Inversión B se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados podrán, previa instrucción por escrito del Administrador y Asesor y conforme a los términos del Fideicomiso de Inversión B, consultar con cualquier asesor legal, contable o fiscal o con cualquier otro experto que determinen consultar a su discreción para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en el entendido que cualesquier costos y gastos en relación con los mismos deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso y como parte de los Gastos del Fideicomiso.

(g) El Fideicomitente, el Administrador y Asesor y el Fideicomisario notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere considerarse que afecta de manera adversa y material el Patrimonio del Fideicomiso o al Fiduciario conforme al Fideicomiso de Inversión B, a más tardar 10 Días Hábiles después de obtener conocimiento de dicha circunstancia.

Indemnizaciones del Fiduciario.

El Fideicomiso (exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso) deberá indemnizar al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, directores, asesores, empleados y agentes de y en contra de cualesquier responsabilidad, daños, obligaciones, demandas, sentencias, requerimientos, gastos o procedimientos de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios razonables y documentados de abogados, como resultado de, que sean impuestos sobre, o incurridos por o como consecuencia de, las actividades realizadas por el Fiduciario o cualesquiera de las personas mencionadas anteriormente en relación con la celebración del Fideicomiso de

Inversión B y el desempeño de cualesquiera de sus deberes contenidos en el Fideicomiso de Inversión B, en el entendido que el Fiduciario no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni de forma personal (sino solo en su calidad de fiduciario), por lo que no será responsable en forma alguna de responder con bienes de su exclusiva propiedad, excepto por cualesquiera daños determinados por una sentencia inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que resulte directamente de la negligencia grave, dolo, fraude o mala fe del Fiduciario o del incumplimiento de las disposiciones del Fideicomiso de Inversión B por parte del Fiduciario (o las personas mencionadas anteriormente) en cuyo caso, el Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios causados.

Facultades y Poderes del Fiduciario

El Fiduciario tendrá, entre otras, todas las facultades que corresponden a los apoderados generales, especialmente aquéllas que se derivan del artículo 391 de la LGTOC, para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario deberá actuar en todo momento conforme a la legislación aplicable, a los términos del Fideicomiso de Inversión B y las instrucciones del Administrador y Asesor y en todo caso, como un buen *pater familias*. El Fiduciario tendrá las siguientes facultades:

(a) Las más amplias facultades que corresponden a los apoderados generales para pleitos y cobranzas y actos de administración sin limitación alguna, según lo previsto en los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y demás correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México.

(b) Facultades para actos de dominio, cuyo ejercicio llevará a cabo conforme a las instrucciones escritas que al efecto reciba del Administrador y Asesor de conformidad con el tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y demás correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de las entidades federativas de México.

(c) Poder general para suscribir, emitir, aceptar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo 9 de la LGTOC;

(d) Facultad expresa para otorgar poderes generales y especiales y revocar unos y otros, el Fiduciario por ningún motivo otorgará poderes para actos de dominio, abrir cuentas bancarias y/o suscribir títulos de crédito y celebrar operaciones de crédito, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios.

(e) Ejercitar los derechos y acciones derivados del Patrimonio del Fideicomiso, por sí o por el Administrador y Asesor.

(f) En general, ejercitar todas las facultades que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

El ejercicio de las facultadas anteriormente mencionadas se llevará a cabo de conformidad con las instrucciones y autorización previa del Administrador y Asesor.

3.5 El Administrador y Asesor

3.5.1 Obligaciones y responsabilidades

A. Servicios de Administración del Fideicomiso

Conforme al Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador y Asesor deberá desempeñar y prestar los siguientes servicios de administración respecto del Fideicomiso:

(i) servicios de administración de portafolio y de activos, relacionados con la identificación, colocación, adquisición y enajenación de los Activos Inmobiliarios;

(ii) administrar el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión y sus respectivos patrimonios;

(iii) determinar a su entera discreción e instruir por escrito al Fiduciario del Fideicomiso y a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión la apertura o cierre de las cuentas del fideicomiso, así como la administración y aplicación de los recursos depositados en las mismas, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso y en los Fideicomisos de Inversión.

(iv) auditoría, valuación, control de pérdidas (seguros y fianzas) y administración de riesgos con respecto a los Activos Inmobiliarios;

(v) soporte de reportes de finanzas y contabilidad y administración de efectivo y de tesorería;

(vi) elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la CUE, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna;

(vii) actividades relacionadas con aspectos legales y de cumplimiento;

(viii) supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión y los Activos Inmobiliarios, incluyendo el pago de impuestos y derechos que correspondan y la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

(ix) administración de propiedades e instalaciones;

(x) soporte tecnológico y de sistemas;

(xi) gestión de relaciones y comunicaciones con los Tenedores de los CBFIs;

(xii) revisar y aprobar todos los procedimientos o notificaciones con la CNBV, BMV y cualquier otra Autoridad Gubernamental;

(xiii) llevar a cabo todas las actividades relacionadas con reportes en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(xiv) realizar todas las actividades de planeación estratégica incluyendo, sin limitación, estrategias en relación al crecimiento y adquisición de propiedades, administración de portafolio y de activos, dividendos y marketing (distintas de las actividades expresamente reservadas por la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico);

(xv) ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones del Administrador y Asesor en términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión;

(xvi) preparar el Reporte Anual y llevar a cabo cualquier acción necesaria para publicar el Reporte Anual conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(xvii) actividades de recursos humanos respecto de los empleados del Administrador y Asesor;

(xviii) administración, control y gestión de las Inversiones y operaciones del día a día del Fideicomiso y monitoreo y supervisión de las Inversiones y su desempeño;

(xix) mantener registros adecuados de las Inversiones;

(xx) desempeñar o asistir en el desempeño de dichas funciones administrativas necesarias en la administración del Fideicomiso y de los activos del Fideicomiso como pueda acordarse con el fiduciario aplicable;

(xxi) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión y preparar y mantener o asistir en la preparación de todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso;

(xxii) entregar a los Tenedores, al Representante Común y a terceros (según sea aplicable) notificaciones, reportes, estados financieros y demás materiales por escrito según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso o según sea razonablemente requerido de tiempo en tiempo por el Fiduciario o el Representante Común y asistir al Fiduciario según sea requerido en la preparación de los mismos y, cuando resulte necesario o apropiado, gestionar las aprobaciones de los contenidos de los mismos;

(xxiii) servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores.

B. Servicios de Administración de Activos Inmobiliarios

Conforme al Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador y Asesor deberá desempeñar y prestar los siguientes servicios de administración de propiedades respecto del Fideicomiso:

(i) servicios de administración de portafolio y activos relacionados con la operación y arrendamiento de los Activos Inmobiliarios (incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los contratos de arrendamiento, la celebración de prórrogas y convenios modificatorios relacionados con los mismos y la facturación y cobranza de las rentas y cuotas de mantenimiento);

(ii) construcción, desarrollo, administración y operación de Activos Inmobiliarios de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso;

(iii) contratación y supervisión de terceros prestadores de servicios, respecto del desarrollo, construcción, operación y administración de Activos Inmobiliarios;

(iv) investigar, seleccionar y, en nombre del Fideicomiso, negociar con, personas que actúen en dichas capacidades y pagar comisiones a, y celebrar contratos con, o emplear o contratar servicios desempeñados o a ser desempeñados por, cualquiera de dichas Personas en relación con los Activos Inmobiliarios; y

(v) servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores.

C. Servicios de Asesoría

Conforme al Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador y Asesor deberá desempeñar y prestar los siguientes servicios de asesoría:

(i) actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante deuda y capital, tanto públicas como privadas;

(ii) identificar, evaluar, estructurar y recomendar al Fideicomiso las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso y la disposición de dichas Inversiones, de conformidad con el enfoque y estrategia de inversión conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso;

(iii) negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualesquier Inversión que deba celebrar el Fiduciario directa o indirectamente a través de los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión;

(iv) proponer al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, las Inversiones y, en su caso, instruir al Fiduciario para que proceda a realizar las Inversiones en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(v) manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso;

(vi) actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporteo financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de cumplimiento normativo; y

(vii) cualquier otra actividad de asesoramiento, que el Fideicomiso requiera.

Para obtener mayor información sobre las principales obligaciones y responsabilidades del Administrador y Asesor, véase el Contrato de Administración y Asesoría que se adjunta al presente como Anexo "E".

3.5.2 Contenido y periodicidad de sus informes

El Administrador y Asesor deberá preparar el Reporte Anual y entregar dicho Reporte Anual al Fiduciario, a fin de que el Fiduciario pueda poner a disposición del público dicho Reporte Anual de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la CUE, y cualesquiera otras leyes aplicables, y regulaciones en México y fuera de México, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría.

Para mayor información en este sentido, véase el Contrato de Administración y Asesoría que se adjunta al presente como Anexo "E".

3.5.3 Términos y condiciones del esquema de compensaciones

A Plan de Compensación

El Fiduciario rembolsará al Administrador y Asesor por todos los gastos incurridos por el mismo en favor del Fideicomiso y se obliga a entregar al Administrador y Asesor, la cantidad mensual correspondiente de acuerdo al presupuesto anual que el Comité Técnico autorice, dentro de los primeros 20 primeros Días Hábiles de cada año. Todos los gastos incurridos por el Administrador y Asesor por instrucciones o en beneficio del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquéllos impuestos que deriven de sus ingresos serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fideicomiso y facturados por el Administrador y Asesor al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador y Asesor. El Fiduciario pagará al Administrador y Asesor aquellas cantidades que el Administrador y Asesor le indique dentro de los primeros 5 Días Hábiles de cada mes, siempre y cuando dichas cantidades no excedan por un 20% el presupuesto para el mes que corresponda, en el entendido de que si dichas cantidades excedan del monto

presupuestado del mes respectivo, el Administrador y Asesor deberá someter dichos gastos adicionales al Comité de Auditoría para su revisión y aprobación.

El Comité Técnico ha establecido que la compensación a funcionarios habrá de ceñirse a los siguientes criterios:

- La compensación total de los funcionarios tendrá un componente fijo y uno variable en función de los resultados del Fideicomiso el cual será determinado en un Plan de Compensación de Largo Plazo.

- La compensación total devengada en cada ejercicio será congruente con las prácticas del mercado laboral. A tal fin el Comité Técnico podrá contratar a un despacho independiente para tomar conocimiento de las referencias aplicables.

B. Plan de Compensación de Largo Plazo

El Plan de Compensación de Largo Plazo permite alinear los incentivos del Fideicomiso y del Administrador y Asesor con los de los Tenedores.

Se ha establecido un plan de compensación de largo plazo conforme al cual el Fiduciario deberá pagar una compensación en efectivo y emitir y entregar CBFIs a los funcionarios iniciales del Administrador y Asesor y al presidente del Comité Técnico (los "Funcionarios"), quienes juegan un rol determinante en la implementación y diseño de la estrategia definida para el Fideicomiso, el crecimiento del Portafolio Inicial, y la planeación y generación de nuevos negocios (el "Plan de Compensación de Largo Plazo"). El propósito de dicho plan será el fomentar el crecimiento a largo plazo del Fideicomiso al ofrecer un incentivo adicional a la Compensación a Funcionarios quienes son responsables de la planeación y dirección del crecimiento relacionado con el desempeño de metas preestablecidas del Fideicomiso, así como reafirmar la alineación de intereses entre los Tenedores y el equipo de Funcionarios. Adicionalmente, el Plan de Compensación de Largo Plazo permitirá retener y atraer el talento de ejecutivos clave.

El valor pagadero bajo el Plan de Compensación de Largo Plazo será equivalente al 1% del Monto de las Distribuciones aprobado por el Comité Técnico, dentro del periodo respecto del cual se calcule, para distribuirse a los Tenedores.

El valor del Plan de Compensación de Largo Plazo se determinará de acuerdo con una medición que considera las siguientes ponderaciones: 50% del valor se pagará a los Funcionarios en efectivo y el otro 50% en CBFIs, en el entendido de que los Funcionarios no podrán vender o celebrar operaciones de cobertura respecto de los CBFIs o cualesquiera valores convertibles en CBFIs o canjeables por los mismos, durante el período de 180 días contados a partir de la fecha en la que reciban los mismos, sin el consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico obtenido con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes.

El Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, podrá optar por entregar la parte proporcional determinada en efectivo de manera trimestral de acuerdo con el cumplimiento de los objetivos.

Previa aprobación del Comité Técnico, el Plan de Compensación de Largo Plazo será pagado por el Fiduciario siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

(i) para el periodo irregular que iniciará en la Fecha de Emisión y terminará el 31 de diciembre de 2017 (el "Primer Periodo de Cálculo"); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Técnico durante el Primer Periodo de Cálculo para distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el número de CBFIs en circulación al cierre del Primer Periodo de Cálculo, sea igual o mayor a (3) el resultado de multiplicar la Tasa Objetivo del Primer Periodo por el precio de colocación por CBFI en la Emisión Inicial; y

(ii) a partir del 1 de enero de 2018, para cualquier año calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año (el "Periodo de Cálculo"); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Técnico durante el Periodo de Cálculo para distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el número de CBFIs en circulación al cierre del Periodo de Cálculo, sea igual o mayor a (3) el resultado de multiplicar la Tasa Objetivo por el Precio Promedio por CBFI.

Queda expresamente pactado que el Fiduciario no estará obligado a pagar el Plan de Compensación de Largo Plazo para un año en particular cuando el Precio Promedio por CBFI durante el Periodo de Cálculo respectivo sea inferior al Precio Promedio por CBFI correspondiente a un año anterior en donde se hubiere pagado el Plan de Compensación de Largo Plazo respecto a un Precio Promedio por CBFI más alto, no obstante que se hubiere alcanzado la Tasa Objetivo durante el año en cuestión.

El Plan de Compensación de Largo Plazo se revisará de forma anual con el año calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, empezando el 1 de enero de 2018. El Administrador y Asesor propondrá la compensación anual al Comité de Prácticas, según el cálculo correspondiente descrito anteriormente, quien después de revisar dicha propuesta la discutirá, y en caso de aprobarla, la someterá a discusión del Comité Técnico para su discusión y aprobación con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes. La Asamblea Anual de Tenedores, por mayoría simple, tendrá facultad para modificar y/o cancelar el Plan de Compensación de Largo Plazo, en el entendido de que los Tenedores que tengan un conflicto de interés deberán de abstenerse de votar respecto de dicho asunto.

Para mayor información en este sentido, véase el Contrato de Administración y Asesoría que se adjunta al presente como Anexo "E".

3.5.4 Causales de remoción

El Administrador y Asesor podrá ser removido como administrador y asesor del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, dentro de los 180 días siguientes a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya designado un administrador y asesor sustituto que sea una persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador y asesor del Fideicomiso. El Fiduciario inmediatamente al tener conocimiento, notificará a los Tenedores de cualquier determinación acerca de que se ha presentado cualquier Conducta de Remoción. En la fecha en la que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción"):

(a) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador y asesor del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejarán, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) deberá convocarse al Comité Técnico dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que se presente la Conducta de Remoción para elegir 3 opciones de administradores reconocidos de fondos inmobiliarios en México que pudieran actuar como administrador sustituto, mismos que deberán ser presentados a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá designar a un administrador sustituto de los propuestos por el Comité Técnico o elegir terminar y liquidar el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(c) el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el administrador y asesor del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador y asesor sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión;

(d) el Administrador y Asesor removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(e) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador y Asesor, así como cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(f) el Administrador y Asesor removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración y Asesoría, pero únicamente con respecto a Daños (x) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción, o (y) 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 y Asesor sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(g) para todos los efectos del Contrato de Administración y Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso será considerado como el Administrador y Asesor de conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador y asesor 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 Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del Administrador y Asesor sustituido surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Para mayor información en este sentido, véase el Contrato de Administración y Asesoría que se adjunta al presente como Anexo "E".

3.5.5 Régimen de responsabilidad y penas convencionales

El Administrador y Asesor sólo será responsable ante el Fideicomiso si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus servicios previstos en Contrato de Administración y Asesoría, según sea confirmado por una sentencia definitiva, inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

Para mayor información en este sentido, véase el Contrato de Administración y Asesoría que se adjunta al presente como Anexo "E".

3.5.6 Procedimiento de sustitución y las posibles consecuencias derivadas de dicha sustitución

El Administrador y Asesor podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya nombrado y aprobado a un administrador sustituto que sea una Persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador y asesor del Fideicomiso. En la fecha que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción sin Causa"):

(a) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador y asesor del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el Administrador y Asesor del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador y asesor sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador y asesor del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso;

(c) el administrador removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(d) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador y Asesor y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(e) el Administrador y Asesor removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos de Contrato de Fideicomiso, pero únicamente con respecto a Daños (y) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa, o (z) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador y Asesor sustituido como administrador y asesor del Fideicomiso; y

(f) para todos los efectos del Contrato de Administración y Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador y Asesor" de conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador y asesor 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 Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del administrador y asesor sustituido surta efectos, y el administrador y asesor sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Para mayor información en este sentido, véase el Contrato de Administración y Asesoría que se adjunta al presente como Anexo "E".

3.6 Comisiones, costos y gastos del Administrador y Asesor

Para obtener información en este sentido, véase la sección 3.5.3 *"Términos y condiciones del Esquema de Compensaciones"* y la sección 3.4.2 "*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente Prospecto.

3.7 Estándar de desempeño y diligencia respecto del Fideicomiso

El Administrador y Asesor prestará sus servicios al amparo del Contrato de Administración y Asesoría de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso, de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

3.8 Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

A esta fecha, el Administrador y Asesor es una subsidiaria de Grupo Bafar y el 100% de su capital social fue suscrito por Grupo Bafar y Cibalis, una Afiliada de Grupo Bafar. Al momento de la Oferta, Grupo Bafar celebrará con el Fideicomiso el Contrato de Cesión de Aportación mediante el cual transmitirá al Fiduciario la titularidad de la aportación que le correspondía conforme al acta constitutiva del Administrador y Asesor y que representa el 99.9% de su capital social. Cibalis continuará participando como socio del Administrador y Asesor. Para mayor referencia en este sentido, véase el Contrato de Cesión de Aportación que se adjunta al presente como Anexo "G".

Además, si bien el Administrador y Asesor prestará los servicios de administración al Fideicomiso, el Administrador y Asesor celebrará el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis con Cibalis, una Afiliada de Grupo Bafar especializada en la administración de empresas y corporativos, el cual estará vigente hasta en tanto el Administrador y Asesor desarrolla los recursos propios necesarios para poder prestar de manera independiente los servicios de administración a los que está obligado conforme a los Documentos de la Emisión.

Para mayor referencia en este sentido, véase el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis que se adjunta al presente como Anexo "F".

Adicionalmente, al momento de la Oferta, 51% del Portafolio Inicial en términos de renta total se encontrará arrendado en favor de Grupo Bafar, por lo que éste se constituirá como el mayor arrendatario del Fideicomiso. Los contratos de arrendamiento que rigen dichas relaciones fueron celebrados entre partes relacionadas. Aunado a lo anterior, Grupo Bafar tiene la intención de mantener una participación mayoritaria de los CBFIs por lo que tendrá control sobre las deliberaciones de la Asamblea de Tenedores. El Portafolio Inicial será aportado al Fideicomiso por Grupo Bafar mediante la celebración de Convenios de Aportación y mediante Convenios de Cesión cuyas partes son partes relacionadas. Estas aportaciones y/o adquisiciones no se negociaron en términos de mercado.

3.9 Auditores externos

El Auditor Externo es Mancera, S.C., integrante de Ernest & Young Global Limited. No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar al Auditor Externo en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Ley Aplicable y el Contrato de Fideicomiso.

Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y el Fiduciario deberá entregarlos a la CNBV, la BMV, y el público en general a través de Emisnet de conformidad con la CUE. Los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de CUE.

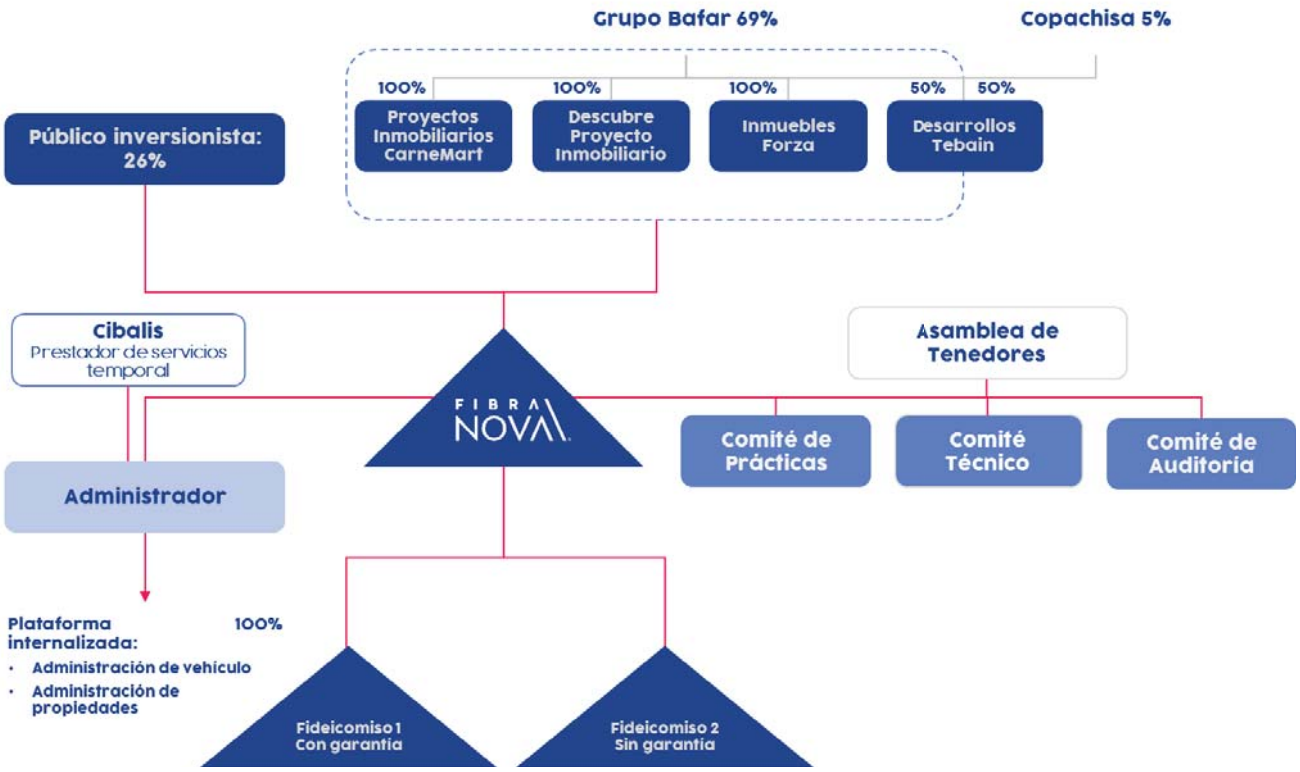
Cualquier sustitución del Auditor Externo conforme Contrato de Fideicomiso deberá ser discutida y aprobada por el Comité Técnico. Únicamente los Miembros Independientes estarán facultados para votar en este asunto.

3.10 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

3.11 Mercado de capitales

3.11.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores



Nuestra estructura se apoya en una relación de negocios, no exclusiva, si bien preponderante con Grupo Bafar, lo cual ofrece acceso a oportunidades y capacidad de ejecución probadas y está constituida por una serie de contratos. Existe un Contrato de Administración y Asesoría con Administradora Fibra Norte, S.C., nuestro administrador y asesor. Este contrato representa un servicio indispensable para el cumplimiento de la cadena de valor del Fideicomiso y estipula los mecanismos de acción y los estándares de calidad necesarios para poder obtener las plusvalías para los Tenedores.

En la fecha de la Oferta, Grupo Bafar será Tenedor del 51% de los CBFS.

3.11.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores

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.

3.11.3 Formador de mercado

La operación descrita en el presente Prospecto no contempla la participación de un formador de mercado.

IV. El Administrador y Asesor

4.1 Historia y desarrollo del Administrador y Asesor

El Administrador y Asesor es una sociedad civil que se constituyó mediante escritura pública número 14,286, otorgada ante el licenciado Eugenio Fernando García Russek, notario público número 24 del Distrito Judicial Morelos, estado de Chihuahua de fecha 13 de diciembre de 2016.

Al momento de su constitución, el capital social del Administrador y Asesor se encontraba distribuido de la siguiente manera:

Socio	Aportación	Porcentaje de participación
Grupo Bafar	$49,950.00	99.9%
Cibalis	$50	0.1%
Total	**$50,000.00**	**100%**

Grupo Bafar es una empresa que cotiza en la BMV desde 1996 con el 20% de su capital social pagado, mediante una oferta de 10'514,863 de acciones Serie "B". El capital de la sociedad es variable, estando constituido por un capital social mínimo fijo sin derecho a retiro por 20 millones de pesos. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2016 se muestra en el cuadro que a continuación se presenta.

Estructura de capital
Al 31 de diciembre de 2016

	Número de acciones			Capital Social	
Serie	Porción fija	Porción variable	Total	Porción fija	Porción variable
B	120,000,000	194,962,227	314,962,227	$20,000	$63,226

Los accionistas beneficiarios de más del 10% son:

Accionistas	Principal accionista beneficiario
GBM Grupo Bursátil Mexicano en representación de diversos accionistas	Oscar Eugenio Baeza Fares
Fideicomiso BBVA Bancomer	Oscar Eugenio Baeza Fares

Los consejeros y directivos relevantes del Grupo cuya participación accionaria individual es mayor del 1% y menor del 10% son los siguientes:

Nombre	Dirección	Participación accionaria
Jorge Alberto Baeza Fares	Eugenio Baeza Montes	8.6%
Eugenio Baeza Montes	Director del Área de Ganadería	1.1%

Por otra parte, cabe mencionar que los inversionistas que ostentan más del 5% de acciones de la emisora con derecho a voto son:

- Fideicomiso BBVA Bancomer
- GBM Grupo Bursátil Mexicano en representación de diversos accionistas.

Los principales accionistas del Grupo se integran por:

- Fideicomiso BBVA Bancomer
- GBM Grupo Bursátil Mexicano
- BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBVA Bancomer
- Banco Nacional de México, Integrante de Grupo Financiero Banamex
- Banco Credit Suisse (México) S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple
- IXE Casa de Bolsa
- Vector, Casa de Bolsa
- Banco Inbursa, Institución de Banca Múltiple
- Actinver, Casa de Bolsa
- Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Intercam Grupo Financiero
- Scotiabank Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V. Grupo Financiero Scotiabank

En relación al Fideicomiso BBVA Bancomer, el principal accionista beneficiario es el Lic. Oscar Eugenio Baeza Fares.

Para mayor información en este sentido, véase el reporte anual de Grupo Bafar para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016 presentado a la BMV y a la la CNBV el día 28 de abril de 2017, mismo que podrá consultarse en las páginas de internet www.bmv.com.mx, y www.gob.mx/cnbv así como en la página: www.grupobafar.com.

Sin embargo, al momento de la oferta, Grupo Bafar celebrará con el Fideicomiso un contrato de cesión de aportación mediante el cual transmitirá al Fiduciario la titularidad de la aportación que le correspondía conforme al acta constitutiva del Administrador y Asesor. En virtud de tal acto, el capital social del Administrador y Asesor, al momento de la Oferta, se integrará de la siguiente manera:

Socio	Aportación	Porcentaje de participación
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso.	$49,950.00	99.9%
Cibalis	$50	0.1%
Total	**$50,000.00**	**100%**

El Fideicomiso está diseñado para operar el Portafolio Inicial y llevar a cabo las inversiones a través del Administrador y Asesor. Consideramos que dicho formato de administración "internalizada" se traducirá en ganancias en eficiencia, apalancamiento operativo, mejores márgenes de utilidad para el Fideicomiso y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores.

Como parte de nuestra estructura, contemplamos el Fideicomiso adquiera el 99.9% del capital social del Administrador y Asesor a efecto de lograr una plataforma de administración internalizada. El Administrador y Asesor celebrará el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis con Cibalis, una Afiliada de Grupo Bafar especializada en la administración de empresas y corporativos, el cual estará vigente hasta en tanto el Administrador y Asesor desarrolla los recursos propios necesarios para poder prestar de manera independiente los servicios de administración a los que está obligado conforme a los Documentos de la Emisión.

Como parte de la Oferta, el 74% de los CBFIs será entregado a las Entidades Aportantes, como una porción de la contraprestación que estas recibirán por los Activos Inmobiliarios. Específicamente, Tebain recibirá el 10% de los CBFIs de la Emisión Inicial; dado que Grupo Bafar y Copachisa son accionistas de Tebain y cada uno tiene el 50% del capital social, calculamos que Copachisa será el propietario indirecto de 5% de los CBFIS.

Lo anterior en el entendido de que no será Tenedor directo de dichos CBFIs sino que solamente los detentará de manera indirecta a través de su calidad de socio de Tebain.

4.2 Descripción del negocio

4.2.1 Actividad principal

El Administrador y Asesor prestará servicios únicamente al Fideicomiso y a los Fideicomisos de Inversión, por lo que no podrá contratar la prestación de servicios en favor de cualquier otra Persona. El Administrador y Asesor causará que su director general, director de operaciones y adquisiciones, director de administración y finanzas y el director de administración de inmuebles dediquen el tiempo necesario para que el Administrador y Asesor desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración y Asesoría.

4.2.2 Recursos humanos y servicios de apoyo al inicio de las operaciones

El Administrador y Asesor prevé contar inicialmente con 4 empleados al momento de la Oferta. Dichos empleados, serán entre otras cosas, los encargados de establecer los objetivos estratégicos y proponerlos al Comité Técnico, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos empleados iniciales del Administrador y Asesor serán empleados de tiempo completo compensados por el Administrador y Asesor.

La siguiente tabla muestra la información clave de los directivos con los que contará inicialmente el Administrador y Asesor:

Nombre	Posición
Guillermo de Jesús Medrano Artalejo	Director general
Guillermo de Jesús Medrano Artalejo tiene 54 años, es contador público con Maestría en Administración de Empresas por parte del ITESM y estudios en Alta Dirección por el IPADE. Con más de 16 años de experiencia en el Sector Inmobiliario y más de 10 años de experiencia en el sector Industrial, ha sido director general de Intermex Parques Industriales, y desempeñó importantes posiciones en Grupo Chihuahua. Fue director de la división inmobiliaria de Grupo Bafar logrando ubicar esta unidad de negocios como una de las de más rápido crecimiento y contribución a los resultados del grupo, posicionó la marca *Bafar* dentro del segmento inmobiliario en el norte del país y conformo un portafolio en tan sólo 4 años que sirve de base para el Fideicomiso. Consolidó una alianza estratégica con Copachisa, una de las empresas de construcción más importante del norte del país logrando concretar importantes proyectos inmobiliarios. Ha participado en el consejo de la Asociación de Maquiladoras de la Ciudad de Chihuahua generando una amplia red de negocios en el sector maquilador.	
Lorena Martínez Molina	Directora de estructuración y operación
Lorena Martínez Molina tiene 50 años, es contadora pública y tiene una maestría en Fiscal por parte de Universidad Autónoma de Chihuahua, tiene más de 15 años en el sector inmobiliario, desempeñó posiciones de directora de finanzas en Intermex Parques Industriales y cuenta con una trayectoria adicional de más de 10 años en el sector maquilador de la Ciudad de Chihuahua desempeñando diversas posiciones en áreas administrativas. Fue directora de operaciones de la división inmobiliaria de Grupo Bafar logrando consolidar esta unidad de negocio bajo un modelo sustentable y de bajo costo, con una estructura mínima de personal y generando una relación a largo plazo con los clientes, proveedores y socios estratégicos. Ha participado en el consejo del Instituto Mexicano de Contadores Públicos y en del Consejo Nacional de la Industria Maquiladora de Exportación.	

Gilberto Delgado Lopez	Director inmobiliario (*Asset Manager*)

Gilberto Delgado Lopez tiene 43 años, es licenciado en Administración Financiera por parte del Instituto Tecnológico de Monterrey, con maestría en Finanzas por parte de la Universidad Autónoma de Chihuahua, cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, desempeñó posiciones de *asset manager* en Intermex Parques Industriales, GE Real Estate y Prudential Real Estate y recientemente de la división inmobiliaria de Grupo Bafar. Durante su gestión mantuvo una tasa de desocupación mínima y una estructura de costos de mantenimiento reducida, ha participado en el diseño e implementación de *software* para la administración de inmuebles y evaluación de proyectos de inversión. Ha implementado programas de mejora continua y atención al cliente manteniendo una relación estrecha con los arrendatarios y una sana cartera de cuentas por cobrar.

Luis Carlos Piñón Reza	Director de finanzas y administración

Luis Carlos Piñón Reza tiene 35 años y es contador público, con maestría en Impuestos y aspirante al grado de doctor en administración. Con más de 13 años de experiencia en posiciones gerenciales y directivas de las áreas de administración y finanzas, ocupo el cargo de contralor de la división inmobiliaria y posteriormente contralor corporativo, fue director ejecutivo del Centro de Servicios Compartidos en Grupo Bafar. Durante su trayectoria profesional se destaca la implementación del ERP's SAP y la centralización de todos los procesos administrativos del grupo, así como responsable del área fiscal del mismo. Por más de 8 años ha sido encargado de la relación con inversionistas y del cumplimiento regulatorio ante la Comisión Nacional Bancaria y la Bolsa Mexicana de Valores; su gestión ha permitido la conformación todos los nuevos negocios de Grupo Bafar de los últimos 10 años. Ha sido reconocido por diversas publicaciones como uno de los más destacados ejecutivos en finanzas en el Estado de Chihuahua. Es miembro activo del Instituto Mexicano de Contadores Públicos y el Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas.

El Administrador y Asesor, al inicio de las operaciones celebrará Contrato de Prestación de Servicios Cibalis. Cibalis es una empresa especializada en la administración de empresas y corporativos, la cual proveerá diversos servicios indispensables para la gestión empresarial en lo que el Administrador y Asesor desarrolla capacidades propias para ejecutar dichas funciones.

Entre otros, el mencionado contrato comprenderá los siguientes servicios:

- Soporte a sistemas, comunicaciones e infraestructura tecnológica;
- servicios contables y fiscales,
- gestión de cuentas por cobrar y por pagar;
- servicios de reclutamiento y administración de personal:
- servicios de nómina;
- asesoría legal y jurídica;
- apoyo al cumplimiento regulatorio e institucional;
- asesoría en materia de planeación estratégica, relaciones públicas y gestión institucional;
- asesoría financiera y presupuestaria;
- administración de proyectos;
- servicios de auditoría y evaluación del control interno.

4.2.3 Estructura corporativa

El Administrador y Asesor es una sociedad civil cuyo socio mayoritario, al momento de la Oferta, será el Fiduciario, por lo que la administración principal del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios en todo momento se llevará a cabo por el propio Fideicomiso a través del Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor podrá contratar a uno o más asesores con respecto a cualquiera de sus obligaciones o facultades de

administración establecidas en el Contrato de Administración y Asesoría, en cuyo caso el Administrador y Asesor continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario.

El Administrador y Asesor prestará servicios únicamente al Fideicomiso y a los Fideicomisos de Inversión, por lo que no podrá contratar la prestación de servicios en favor de cualquier otra Persona. El Administrador y Asesor causara que su director general, director de operaciones y adquisiciones, director de administración y finanzas y el director de administración de inmuebles dediquen el tiempo necesario para que el Administrador y Asesor desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración y Asesoría.

4.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

No existen procesos judiciales, administrativos o arbitrales en los que participe el Administrador y Asesor, toda vez que éste es una sociedad de reciente constitución. Tampoco se tiene conocimiento sobre la posible existencia de procesos judiciales, administrativos o arbitrales que pudieren llegar a involucrar al Administrador y Asesor.

4.3 Administradores y accionistas

A. Socio Administrador

Los estatutos del Administrador y Asesor prevén que la dirección y administración de la sociedad sea encomendada al Socio Administrador, mismo que durará en su puesto hasta que la o las personas designadas para substituirlo tomen posesión de sus cargos. Inicialmente y de manera simultánea a la constitución del Administrador y Asesor, los socios respectivos designaron a Cibalis como el Socio Administrador.

El Socio Administrador tiene la facultad de conducir y dirigir los asuntos de la sociedad y de celebrar y cumplir todos los contratos, actos y negocios relativos al objeto social y representar a la sociedad ante toda clase de personas físicas y morales, incluyendo todo tipo de autoridades gubernamentales (ya sean administrativas y/o judiciales). Para dichos efectos, se le otorgan al Socio Administrador diversas facultades que incluyen (i) un poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, (ii) un poder para el ejercicio de la representación patronal del Administrador y Asesor, (iii) un poder general para actos de administración, (iv) poder para llevar a cabo cualquier gestión o trámite ante autoridades gubernamentales, (v) un poder para suscribir, girar, otorgar, aceptar, endosar, y avalar toda clase de títulos de crédito, (vi) un poder para celebrar todo tipo de operaciones de crédito relacionadas con el objeto social del Administrador y Asesor, (vii) un poder para abrir, manejar, administrar, cancelar y cerrar cuentas bancarias, de valores y de inversión, así como cualquier otro tipo de cuentas en nombre del Administrador y Asesor y (vii) un poder para actos de dominio.

C. Directores

De acuerdo con los estatutos del Administrador y Asesor, la asamblea de socios, o el Socio Administrador podrán designar a un director general, quien estará encargado de las actividades diarias y operaciones de la sociedad y reportará a la asamblea de socios o al Socio Administrador y tendrá la autoridad determinada por la asamblea de socios, dentro de los límites establecidos en dichos estatutos sociales y bajo la Ley Aplicable. Adicionalmente, la asamblea de socios o el Socio Administrador, podrán designar a un director de operaciones, a un director de administración y finanzas, así como a otros funcionarios adicionales si se considera necesario o conveniente.

D. Secretario

Del mismo modo, los socios designarán al secretario del Administrador y Asesor, mismo que podrá ser removido en cualquier momento por los socios mediante asamblea de socios, o como resultado de una resolución unánime tomada fuera de asamblea. El secretario, además de cumplir con sus responsabilidades, deberá actualizar los libros de actas de asambleas, el libro de registro de socios y los registros corporativos del

Administrador y Asesor periódicamente. El secretario también autorizará copias certificadas o extractos de las actas y otros documentos corporativos de la sociedad, y deberá mantener dichos registros y correspondencia relacionados con los mismos actualizados.

Para mayor información acerca de la estructura accionaria del Administrador y Asesor, véase la sección 4.1 "*Historia y desarrollo del Administrador y Asesor*" del presente Prospecto.

Para mayor información acerca del perfil profesional de los empleados iniciales del Administrador y Asesor, véase la sección 4.2.2 "*Recursos humanos y servicios de apoyo al inicio de las operaciones*" del presente Prospecto.

V. Información Financiera del Fideicomiso

5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso

Las tablas incluidas en la presente sección V *"Información Financiera del Fideicomiso"*, presentan información financiera seleccionada proforma condensada no auditada 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 el presente Prospecto, excepto que se indique de otra forma, está especificada en Pesos.

El presente Prospecto incluye información financiera proforma condensada no auditada por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 y por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 al 30 de junio de 2017 (el "Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado"). Dicho Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado deriva del estado de posición financiera del Fideicomiso y se presenta como si la Oferta y las Operaciones de Formación se hubieran llevado a cabo el 31 de diciembre de 2016. La situación financiera reflejada en el Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado podría variar dependiendo de, entre otros factores: (i) los recursos de la oferta; y (ii) los impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Operaciones de Formación; y (iii) los valores de compraventa finales de los Activos Iniciales. El Estado Pro Forma Condensado de Posición Financiera No Auditado no pretende 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, o proyectar la condición financiera a partir de una fecha o periodo futuro.

5.2 Informe de créditos relevantes

A. Crédito UNITEC

En la fecha de cierre de la Oferta y las Operaciones de Formación, asumiremos a través de un Fideicomiso de Inversión la deuda documentada en el Crédito UNITEC, cuyos recursos se utilizaron, entre otras cosas, para financiar la construcción del edificio para el campus Guadalajara de la UNITEC a que se refiere dicho contrato.

La vigencia del Crédito UNITEC es de 10 años contados a partir de la fecha de la disposición que tuvo lugar el 18 de octubre de 2016 por $180,000,000.00 y que representa la totalidad de los recursos del crédito.

El saldo insoluto del Crédito UNITEC, se paga mediante amortizaciones mensuales y crecientes por las cantidades y en las fechas establecidas en el aviso de disposición.

El Crédito UNITEC devenga intereses ordinarios igual al 7.80% anual, los cuales se devengan mensualmente. En el caso de que no se pague puntualmente alguna cantidad que se deba en favor de BBVA Bancomer, dicha cantidad devengará diariamente intereses moratorios desde la fecha de su vencimiento hasta que se pague totalmente, conforme a una tasa anualizada resultante en multiplicar la tasa de intereses ordinarios por dos.

Entre las obligaciones de hacer y no hacer que asumiremos del Crédito UNITEC, se encuentran las siguientes: (i) cumplir con la legislación ambiental; (ii) formar parte del Fideicomiso UNITEC al cual se aportaron los derechos de cobro derivados del Arrendamiento UNITEC y cuyo fideicomisario en primer lugar será BBVA Bancomer; (iii) establecer un fondo de reserva por un monto equivalente a dos rentas del Arrendamiento UNITEC, cuyo monto inicialmente ascendió a la cantidad de $3,669,416 pesos, mismo que se incrementará en la medida que lo haga el monto de la renta bajo el Arrendamiento UNITEC y deberá ser restituido en caso de que se utilice para pagar una amortización del Crédito UNITEC; (iv) en caso de terminación del Arrendamiento UNITEC, aportar al Fideicomiso UNITEC los derechos de cobro del contrato que celebre en sustitución; (v) asegurar o mantener asegurados los bienes afectos en garantía y a entregar la póliza correspondiente o en el endoso de la misma al acreedor; y (vi) no contratar pasivos cuyos montos o

garantías pudieran afectar las obligaciones de pago bajo el Contrato de Crédito UNITEC ni otorgar préstamos y/o garantías a terceros o empresas filiales sin previa autorización de BBVA Bancomer.

Adicionalmente, deberemos mantener en todo momento un índice de cobertura de pago respecto a que el flujo de las rentas sobre la amortización del capital más los intereses ordinarios no deberá ser menor de 1.25 a 1.0 en forma proporcional.

El Crédito UNITEC contempla la posibilidad de realizar pagos anticipados previa notificación a BBVA Bancomer, sin embargo, dichos pagos anticipados estarán sujetos a una pena por prepago a ser determinada por BBVA Bancomer.

En caso que faltemos al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones bajo el Crédito UNITEC, incluyendo sin limitar, las obligaciones de hacer y no hacer estipuladas en el mismo, o si incumplimos con otros contratos u obligaciones contraídas con BBVA Bancomer, se podrá declarar vencido anticipadamente el Crédito UNITEC.

Para garantizar las obligaciones derivadas del Crédito UNITEC, se constituyó una hipoteca en primer lugar y grado de prelación en favor de BBVA Bancomer, sobre la propiedad financiada mediante el Crédito UNITEC; y una hipoteca en segundo lugar y grado de prelación, en favor de BBVA Bancomer, sobre otra propiedad no financiada mediante dicho Crédito UNITEC localizada en el Estado de Chihuahua, y las construcciones sobre el mismo edificadas. La hipoteca comprende expresamente, las accesiones naturales de los bienes hipotecados, así como las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan los bienes hipotecados. Igualmente, Grupo Bafar se constituyó como obligado solidario del acreditado, garantizando el pago del Crédito UNITEC, así como sus intereses, comisiones y demás accesorios.

Asimismo, como medio para garantizar y obtener el pago de las obligaciones derivadas del Crédito UNITEC, los derechos de cobro derivados del Arrendamiento UNITEC, fueron aportados al Fideicomiso UNITEC

BBVA Bancomer cuenta con el derecho de denunciar o restringir el Crédito UNITEC en cualquier momento y mediante aviso por escrito al acreditado, en cuyo caso, el crédito se extinguirá y se darán por vencidos de manera anticipada los plazos pactados por lo que se deberá pagar a BBVA Bancomer de inmediato cualquier importe dispuesto o por pagar bajo el Crédito UNITEC.

El Crédito UNITEC está sujeto a la legislación de México, y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción.

B. Fideicomiso UNITEC

En la fecha de cierre de la Oferta y las Operaciones de Formación, asumiremos a través de un Fideicomiso de Inversión los derechos y obligaciones bajo el Fideicomiso UNITEC, en carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, mismo que se celebró para efectos de cumplir con lo dispuesto en el Crédito UNITEC y, entre otros, que dicho fideicomiso reciba los cobros derivados de los derechos de cobro del Arrendamiento UNITEC.

El patrimonio del Fideicomiso UNITEC se integra, entre otros, por: (i) la aportación inicial que realizada por la cantidad de $15,000 pesos; (ii) los derechos de cobro del Arrendamiento UNITEC; (iii) las cantidades de dinero provenientes de los derechos de cobro, que el Fiduciario reciba producto del Arrendamiento UNITEC y que se reciban en la cuenta del fideicomiso, así como las aportaciones adicionales en efectivo que se lleguen a realizar; y (iv) los rendimientos y otros ingresos en relación con los mismos.

Entre los fines del Fideicomiso UNITEC, se contempla, entre otros, los siguientes: (i) que el fiduciario reciba, administre y conserve la propiedad de los derechos de cobro presentes y futuros que se aporten al

patrimonio del fideicomiso, así como el efectivo que sea aportado al mismo, o que reciba por el pago de los derechos de cobro; (ii) que el fiduciario abra una cuenta en pesos, a efecto de recibir, mantener y administrar los recursos provenientes de los derechos de cobro, así como cualquier otro recurso en efectivo aportado al fideicomiso; (iii) que el fiduciario reciba una cantidad de $3,669,416 pesos, equivalente a por lo menos 2 rentas durante todo el periodo del Crédito UNITEC para constituir un fondo de reserva, el cual se incrementará en la medida que lo haga el monto de la renta bajo el Arrendamiento UNITEC; (iv) que el fiduciario entregue cualesquier remanentes al fideicomisario en segundo lugar, una vez que se hayan cubierto los pagos respectivos bajo el Crédito UNITEC; y (v) que una vez que el Crédito UNITEC haya sido pagado en su totalidad, el Fiduciario revierta la titularidad de los derechos de cobro.

Entre otras, se asumirá la obligación de entregar, al Fiduciario, mensualmente y por escrito un informe del saldo de los derechos de cobro aportados al Fideicomiso UNITEC.

El Fideicomiso UNITEC cuenta con una cláusula de indemnización al fiduciario en virtud de la cual, entre otros, asumiremos la obligación de indemnizarlo por cualquier pago que hubiere efectuado o pudiera efectuar de su propio patrimonio, por lo que asumiremos la obligación de indemnizarlo con cargo al patrimonio del Fideicomiso de Inversión respectivo, renunciando a los beneficios de orden y excusión que pudieran corresponder conforme a la ley.

Los honorarios para el manejo anual del Fideicomiso UNITEC, ascienden a una cantidad de $50,000 pesos, pagaderos anualmente de forma anticipada.

C. Crédito UVM

En la fecha de cierre de la Oferta y las Operaciones de Formación, asumiremos a través de un Fideicomiso de Inversión la deuda documentada en el Crédito UVM cuyos recursos se utilizaron, entre otras cosas, para financiar la construcción del edificio para el campus Chihuahua de la UVM a que se refiere dicho contrato.

La vigencia del Crédito UVM es de 10 años contados a partir de la fecha de la primera disposición del mismo, la cual tuvo lugar el 13 de diciembre de 2012.

A la fecha del presente, se ha dispuesto la cantidad de $165,873,292 pesos del monto del Crédito UVM a través de 4 disposiciones. De conformidad con el Crédito UVM, se pueden llevar a cabo varias disposiciones, en el entendido que las mismas estarán sujetas al reporte de supervisión emitido por Unidad de Avalúos México, S.A. de C.V., en relación con el avance de la construcción objeto del crédito. El saldo insoluto del crédito se deberá pagar hasta por un máximo de 120 amortizaciones mensuales y sucesivas a parir del 31 de enero de 2013. La tasa de intereses ordinarios es igual al 8.30% anual.

Previo a cada disposición del Crédito UVM, se podrá pactar con el acreditante la tasa de intereses ordinarios aplicables a la misma, que podrá ser: (i) una tasa fija; o bien, (ii) la tasa TIIE, a la cual se le adicionaran los puntos porcentuales que las partes también acuerden previo a la disposición del crédito. En el caso de que no se pague puntualmente alguna cantidad que se deba en favor de BBVA Bancomer, dicha cantidad devengará diariamente intereses moratorios desde la fecha de su vencimiento hasta que se pague totalmente, conforme a una tasa anualizada resultante en multiplicar la tasa de intereses ordinarios por 2.

Por cada disposición del crédito se debe pagar una comisión por la cantidad resultante de aplicar el 0.30% al importe de cada disposición, pagadera previo a efectuarse la misma.

Entre las obligaciones de hacer y no hacer que asumiremos del Crédito UVM, se encuentran las siguientes: (i) cumplir con la legislación ambiental; (ii) formar parte del Fideicomiso UVM al cual se aportaron los derechos de cobro derivados del Arrendamiento UVM; (iii) establecer un fondo de reserva por un monto equivalente a 2 rentas, del Arrendamiento UVM, cuyo monto inicialmente ascendió a la cantidad de $4,4660,882 pesos, mismo que se incrementará en la medida que lo haga el monto de la renta bajo el Arrendamiento UVM, y deberá ser restituido en caso de que se utilice para pagar una amortización del Crédito UVM; (iv) en caso de terminación

del Arrendamiento UVM, aportar al Fideicomiso UVM los derechos de cobro del contrato que celebre en sustitución; (v) asegurar o mantener asegurados los bienes afectos en garantía y a entregar la póliza correspondiente o en el endoso de la misma al acreedor; y (vi) no contratar pasivos cuyos montos o garantías pudieran afectar las obligaciones de pago bajo el Crédito UVM ni otorgar préstamos y/o garantías a terceros o empresas filiales sin previa autorización de BBVA Bancomer.

Adicionalmente deberemos mantener en todo momento un índice de cobertura de pago consistente en que el flujo de las rentas sobre la amortización de capital más los intereses ordinarios no debe ser menor de 1.2 a 1.0 en forma proporcional.

El Crédito UVM contempla la posibilidad de realizar pagos anticipados previa notificación a BBVA Bancomer, sin embargo, dichos pagos anticipados estarán sujetos a una pena por prepago equivalente al valor que acuerden las partes o de no existir dicho acuerdo, el promedio aritmético de las cotizaciones que BBVA Bancomer solicite a 3 intermediarios financieros. Los pagos anticipados realizados con posterioridad al 30 de noviembre de 2021 no causarán pena alguna.

Una causa de vencimiento anticipado se actualizará en caso de que faltar al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas bajo el Crédito UVM, incluyendo sin limitar, las obligaciones de hacer y no hacer estipuladas en el mismo, o por incumplir con otros contratos u obligaciones contraídas con BBVA Bancomer.

Para garantizar las obligaciones derivadas del Crédito UVM, se constituyó una hipoteca en primer lugar y grado de prelación en favor de BBVA Bancomer, sobre la propiedad financiada mediante el Crédito UVM. La hipoteca comprende expresamente, las accesiones naturales de los bienes hipotecados, así como las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan los bienes hipotecados.

Asimismo, como medio para garantizar y obtener el pago de las obligaciones derivadas del Crédito UVM, los derechos de cobro derivados del Arrendamiento UVM, fueron aportados al Fideicomiso UVM.

BBVA Bancomer cuenta con el derecho de denunciar o restringir el Crédito UVM en cualquier momento y mediante aviso por escrito al acreditado, en cuyo caso, el crédito se extinguirá y se darán por vencidos de manera anticipada los plazos pactados por lo que se deberá pagar a BBVA Bancomer de inmediato cualquier importe dispuesto o por pagar bajo el Crédito UVM.

El Crédito UVM está sujeto a la legislación de México, y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción.

D. Fideicomiso UVM

En la fecha de cierre de la Oferta y las Operaciones de Formación, asumiremos a través de un Fideicomiso de Inversión los derechos y obligaciones bajo el Fideicomiso UVM en carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, mismo que se celebró para efectos de cumplir con lo dispuesto en el Crédito UVM y, entro otros, que dicho fideicomiso reciba los cobros derivados de los derechos de cobro del Arrendamiento UVM.

El patrimonio del Fideicomiso UVM se integra, entre otros, por: (i) la aportación inicial que realizada por la cantidad de $10,000 pesos; (ii) la cantidad de $4,660,882 pesos, que constituye el fondo de reserva que se describe más adelante; (iii) los derechos de cobro que se derivan del Arrendamiento UVM; (iv) las cantidades de dinero provenientes de los derechos de cobro que el fiduciario reciba del Arrendamiento UVM o de arrendatarios futuros; y (v) los rendimientos, intereses y otros ingresos en relación con los mismos.

Entre los fines del Fideicomiso UVM, se contempla, entre otros, los siguientes: (i) que el fiduciario, abra, administre y opere en BBVA Bancomer, una cuenta de cheques en moneda nacional, con el objetivo de que se reciban los recursos líquidos así como los que se deriven de los derechos de cobro; (ii) que el fiduciario reciba una cantidad de $4,660,882 pesos, como fondo de reserva que deberá conservarse durante la vigencia del

Fideicomiso UVM y podrá ser utilizado para el pago total o parcial del crédito; (iii) que de conformidad con la instrucción por escrito de BBVA Bancomer, realice, con cargo al patrimonio del fideicomiso, los pagos que deriven del Crédito UVM a BBVA Bancomer; (iv) recibir derechos de cobro adicionales en caso de incumplimiento de UVM bajo el Arrendamiento UVM, o que este último deje de pagar la mensualidad correspondiente a la renta pactada durante 2 meses consecutivos; y (v) que una vez cubiertas la totalidad de obligaciones de pago derivadas del Crédito UVM, el fiduciario revierta cualquier cantidad remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso así como la titularidad de los derechos de cobro.

Entre las obligaciones que asumiremos bajo el Fideicomiso UVM, se encuentran las siguientes: (i) proporcionar oportunamente información que requiera el fiduciario en relación con los fines del fideicomiso; (ii) informar al fiduciario de cualquier situación que afecte de modo alguno al Fideicomiso UVM, o a los derechos de cobro del Arrendamiento UVM; (iii) proveer de fondos suficientes al fiduciario, en caso de que este deba realizar un gasto que aprobemos; (iv) notificar a UVM sobre la cesión de los derechos de cobro; (v) entregar al fiduciario, una comunicación mensual en la que se precise el monto de los derechos de cobro pendientes de ser pagados bajo el Arrendamiento UVM; y (vi) mientras exista saldo insoluto del Crédito UVM, mantener un aforo mínimo de ingresos por rentas contra pago de amortizaciones de 1.2 a 1.

Los honorarios fiduciarios de BBVA Bancomer bajo el Fideicomiso UVM se actualizan anualmente en el mes de enero, tomando como base el incide de la tasa de inflación anterior, asimismo, en caso de existir cualquier adeudo pendiente de cubrir en favor del fiduciario, los honorarios se consideran preferentes.

5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Los posibles inversionistas deben leer la siguiente discusión junto con la sección 5.*1* "*Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso*" del presente Prospecto y los Estados de Propósito Especial de los Activos del Portafolio Inicial para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre 2016 y 2015, respectivamente, que aparecen en el presente Prospecto.

En su caso, la siguiente discusión incluye el análisis de los efectos de la Oferta y las Operaciones de Formación. Estos efectos se reflejan en los estados de propósito especial que aparecen en el presente Prospecto.

Información General

El Fideicomiso fue recientemente creado bajo la legislación de México conforme a los artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, y ha sido concebido para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de inmuebles en México. El Fideicomiso tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones estables y la apreciación de sus Activos Inmobiliarios. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Activos Inmobiliarios cuyos inmuebles se encuentren estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento.

El impacto potencial a los ingresos del Fideicomiso incluye la desocupación imprevista de la superficie rentable, periodos de desocupación prolongados entre contratos de arrendamiento y retrasos en el pago de las rentas por los arrendatarios respectivos, entre otros. Los costos de operación imprevistos que no pueden recuperarse de los arrendatarios a través de fórmulas contractuales de reembolso en los contratos de arrendamiento y las modificaciones que pudieran tener los costos de seguros y pago de predial, también puede afectar al Fideicomiso. Los resultados operativos del Fideicomiso dependen sustancialmente de la capacidad de los arrendatarios para hacer los pagos requeridos y de las condiciones generales del mercado inmobiliario. Con el fin de calificar como una FIBRA, la FIBRA debe cumplir, entre otros, con los siguientes: (i) estar constituido de conformidad con las leyes de México y que el Fiduciario sea una institución de crédito, residente en México, autorizada para actuar como tal; (ii) tener como fin primordial (a) la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, (b) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los

bienes arrendados; (iii) invertir cuando menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso en los bienes, derechos o financiamiento mencionados en el inciso anterior, y el remanente en valores a cargo del Gobierno Federal o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda; (iv) destinar al arrendamiento los inmuebles adquiridos o construidos, y no enajenarlos antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de su adquisición o de la terminación de su construcción, respectivamente; (v) emitir CBFIs por los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y colocarlos entre el gran público inversionista en México; y (vi) distribuir entre los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no ha tenido ninguna actividad comercial desde su constitución distinta a la Aportación Inicial, las actividades relacionadas con la Oferta y las Operaciones de Formación. En consecuencia, una discusión de los resultados de sus operaciones no tendría sentido, por lo que se establece una discusión respecto de las operaciones históricas de los Activos Inmobiliarios que constituyen el Portafolio Inicial.

Se considera que los derechos fideicomisarios sobre las propiedades que conforman el Portafolio Inicial, representan derechos a recibir rentas de inmuebles que pertenecen a empresas de larga y exitosa trayectoria. Se trata de un portafolio de 81 inmuebles con una superficie rentable de 181,688 metros cuadrados mediante 95 contratos de largo plazo, así como un nivel de ocupación del 100%, al momento de la Oferta.

Se utilizan diferentes indicadores para medir el desempeño operativo y financiero. Estos indicadores clave incluyen información financiera como ingresos; gastos de mantenimiento y cuotas, otros costos, utilidad operativa, utilidad antes impuestos, NOI, EBITDA, entre otros. Adicionalmente se utiliza información de naturaleza financiera, incluyendo información estadística y comparativa, como los es la tasa de ocupación total y los precios de renta por metro cuadrado, principalmente. Se utiliza esta información para medir el desempeño de los Inmuebles individualmente y/o en el negocio como un todo. También se usan estos indicadores para evaluar otros Inmuebles que pudieran ser una adquisición potencial para determinar la contribución de dichos inmuebles al flujo de efectico. A continuación descripción de cada indicador.

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:

A. Factores Macroeconómicos

El negocio de la FIBRA y su condición financiera, el valor de los CBFIs y el crecimiento potencial 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 inmuebles relacionados con los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio Inicial o los principales mercados de los arrendatarios, pudiera afectar la capacidad del Fideicomiso para renovar los contratos de arrendamiento existentes, arrendar el 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 del Fideicomiso para adquirir nuevos Activos Inmobiliarios o los precios a los cuales pudiera vender sus Activos Inmobiliarios. Sin embargo, creemos que la calidad de nuestros Activos Inmobiliarios y arrendatarios, la diversificación de nuestra cartera en términos de geografía, tamaño de los inmuebles y arrendatarios, puede mitigar alguno de los factores macroeconómicos.

B. Ingresos por arrendamiento

Los ingresos del Fideicomiso procederán, principalmente, de las rentas pagadas por sus arrendatarios. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de los inmuebles relacionados con el Portafolio Inicial y su cobrabilidad dependen de ciertos factores, incluyendo:

(i) las tasas de ocupación que a su vez incluyen la capacidad del Fideicomiso para renovar los arrendamientos con los arrendatarios actuales y rentar espacio disponible a nuevos arrendatarios;

(ii) las tasas de las rentas, que a su vez incluyen la capacidad del Fideicomiso para mantener o incrementar las tasas de renta para arrendamientos existentes, renovación de arrendamientos y celebración de arrendamientos futuros;

(iii) el tamaño de la superficie rentable, misma que podrá variar dependiendo de adquisiciones y desarrollos de nuevos inmuebles y la disposición y expansión de los existentes; y

(iv) el cobro de rentas, que primordialmente depende de la condición financiera de los arrendatarios y su capacidad de realizar pagos a tiempo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de las propiedades, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento.

Al 30 de junio de 2017, los inmuebles que integran el Portafolio Inicial se encontraban ocupados en un 100%, en términos de superficie rentable y el promedio de renta mensual por metro cuadrado era de $109.0 pesos. Las tasas de ocupación y rentas se ven influenciadas por la oferta y la demanda en un mercado afectado por la superficie rentable industrial en las áreas donde se ubican los inmuebles que componen el Portafolio Inicial, entre otros factores. En los mercados con altas tasas de ocupación, las tasas de renta aumentarán por encima de la inflación, mientras que lo contrario ocurrirá en mercados con bajas tasas de ocupación. La mayoría de los contratos de arrendamiento prevén aumentos en las rentas, ya sea por inflación, en tasas fijas o mediante ajustes relacionados con el tipo de cambio aplicable al arrendamiento en cuestión.

B. Vencimiento de los arrendamientos

La capacidad para volver a arrendar espacios tras concluir los arrendamientos afectará los resultados de las operaciones y el atractivo de las propiedades individuales. Al 30 de junio de 2017, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento del Portafolio Inicial en operación es de 9.0 años. En 2017 no vencerá ningún contrato de los que se encontraban celebrados al 30 de junio de 2017.

C. Gastos de Operación

Los gastos de operación generalmente consisten en: amortización de gastos diferidos, asignación de cuentas, combustibles, cuotas y suscripciones, fumigaciones, servicios de limpieza, gastos de reparto, gastos de viaje, gastos menores de oficina, honorarios, no deducibles, otros productos, servicios y filiales, papelería, placas y tenencias, prediales, publicidades, renta de equipos, rentas filiales, servicios de agencia de viajes filiales, servicios de mantenimiento de equipo de transporte y servicios de mantenimiento de maquinaria y equipo. Asimismo, el Fideicomiso incurrirá en los siguientes gastos relacionados con la administración: honorarios relacionados con auditoría y contabilidad, impuestos y asesoría fiscal, honorarios y gastos del Fiduciario y del Representante Común, valuadores independientes y otros gastos corporativos.

Las repercusiones de gastos estimados de los inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes por reparaciones y mantenimiento y otros gastos operativos, cuando sea el caso, se reconocen en los ingresos del periodo en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos.

D. Tipo de Cambio

Aproximadamente 22% de los contratos de arrendamiento sobre el Portafolio Inicial, en términos de superficie rentable, se denominan en Dólares, el ingreso por Rentas en Pesos se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del Dólar respecto al Peso.

Indicadores Clave del Desempeño Operativo

Se utilizan diferentes indicadores para medir el desempeño operativo y financiero. Estos indicadores clave incluyen información financiera como ingresos; gastos de mantenimiento y cuotas, otros costos, utilidad operativa, utilidad antes impuestos, NOI y utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (*EBITDA*), entre otros. Adicionalmente se utiliza información de naturaleza financiera, incluyendo información estadística y comparativa, como la tasa de ocupación total y los precios de renta por m^2. Esta información se utiliza para medir el desempeño de los inmuebles individualmente y/o en el negocio como un todo. También se usan estos indicadores para evaluar otros inmuebles que pudieran ser una adquisición potencial en la determinación de la contribución de dichos inmuebles al flujo de efectivo.

En virtud de que NOI no es un cálculo definido por las IFRS, tienen limitaciones como herramientas de análisis al no ser comparables de otras FIBRAs o compañías, por lo que no se deben considerar de manera independiente o como substitutos de otros métodos para analizar nuestros resultados de conformidad con las IFRS.

5.3.1 Resultados de la operación

Los resultados de las operaciones descritos a continuación se refieren a los ingresos históricos y a algunos gastos operativos de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial. Los gastos operativos excluyen ciertos elementos que impactarán las operaciones futuras de los Activos Inmobiliarios y los futuros resultados de operación del Fideicomiso. Algunos de los elementos excluidos son depreciación, gastos por intereses e impuestos y ajustes al valor razonable, entre otros.

A. <u>Desempeño del Portafolio Inicial</u>

Estado pro forma de posición financiera no auditado
Del 1 de enero al 30 de junio de 2017
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de 2017
Activo							
Activo circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-	-	1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,291,810	570,620	618,810	444,190	-		2,925,430
Obras en proceso	513,260	23,680	225,000	11,150	-		773,090
Total del activo no circulante	1,805,070	594,300	843,810	455,340	-		3,698,520
Total Activo	$ 1,805,070	$ 594,300	$ 843,810	$ 455,340	$ 1,501,701		$ 5,200,221
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 18,144	$ -	$ -		$ 18,144
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	288,417	-	-		288,417
Total pasivo	-	-	306,561	-	-		306,561
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,805,070	594,300	537,249	455,340	1,501,701	a)	4,893,660
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,805,070	$ 594,300	$ 843,810	$ 455,340	$ 1,501,701		$ 5,200,221

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

Estado pro forma de posición financiera no auditado
Del 1 de enero al 30 de junio de 2016
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de 2016
Activo							
Activo circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-	-	1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,262,030	393,310	303,960	-	-		1,959,300
Total Activo	$ 1,262,030	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,461,001
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 9,866	$ -	$ -		$ 9,866
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	125,446		-		125,446
Total pasivo	-	-	135,312	-	-		135,312
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,262,030	393,310	168,648	-	1,501,701	a)	3,325,689
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,262,030	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,461,001

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

Estado pro forma de posición financiera no auditado
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de 2016
Activo							
Activo circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-		1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,133,510	515,120	618,810	424,930	-		2,692,370
Total Activo	$ 1,133,510	$ 515,120	$ 618,810	$ 424,930	$ 1,501,701		$ 4,194,071
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 27,866	$ -	$ -		$ 27,866
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	286,054	-	-		286,054
Total pasivo	-	-	313,920	-	-		313,920
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,133,510	515,120	304,890	424,930	1,501,701	a)	3,880,151
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,133,510	$ 515,120	$ 618,810	$ 424,930	$ 1,501,701		$ 4,194,071

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

Estado pro forma de posición financiera no auditado
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de 2015
Activo							
Activo Circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-		1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,103,730	393,310	303,960	-	-		1,801,000
Total Activo	$ 1,103,730	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,302,701
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 9,866	$ -	$ -		$ 9,866
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	129,614	-	-		129,614
Total pasivo	-	-	139,480	-	-		139,480
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,103,730	393,310	164,480	-	1,501,701	a)	3,163,221
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,103,730	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,302,701

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

La siguiente tabla resume los ingresos proforma para los periodos que se indican y gastos directos de los Activos Inmobiliarios que conformarán el Portafolio Inicial:

Estados financieros de propósito específico por los periodos terminados
(Miles Ps.)

	Fibra NOVA			
	2015	**2016**	**1S2016**	**1S2017**
Ingresos por arrendamiento	165,480	209,577	93,225	127,152
Otros	4,755	5,178	4,707	8,058
Total ingresos	170,235	214,755	97,932	135,210
Gastos cobrados al cliente	4,755	5,178	4,707	8,058
Gobierno corporativo	5,454	5,454	2,726	2,726
Servicios administrativos	16,056	20,436	9,581	12,034
Total gastos	26,265	31,068	17,014	22,819
Resultado de operación	143,970	183,687	80,918	112,391
Gasto (producto) financiero	12,314	19,729	10,979	11,122
Utilidad neta	**131,656**	**163,958**	**69,939**	**101,269**

*Debido a redondeo, las cifras presentadas en el presente apartado podrían no sumar exactamente a los totales presentados.

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron 214,755 miles de pesos lo que representó un incremento de 26.2% comparado con los 170,235 miles de pesos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, así mismo los ingresos totales para el ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 fueron 135,210 miles de pesos lo que representó un incremento de 38.1% comparado con los 97,932 miles de pesos del ejercicio terminado el 30 de junio de 2016. Básicamente, el incremento se debió a la incorporación de 6 inmuebles durante 2016 y tres propiedades adicionales en el primer semestre de 2017 sumando un total de 9 inmuebles nuevos entre los que se encuentran el Parque Tecnológico Bafar/Visteon Services, UNITEC Guadalajara, el Parque Tecnológico Bafar/Truper, el Parque Tecnológico Bafar/Truper Chihuahua, Parque Tecnológico Bafar/Weiss-Aug y el Parque Tecnológico Milenium ERAE 2B que fueron arrendados a terceros y CMT Cananea, CMT Dostoievski, CMT Obregón Jalisco que fueron arrendados a partes relacionadas de Bafar. Los otros factores que contribuyeron al incremento en los ingresos totales fueron los ajustes por inflación y en rentas establecidos en los contratos.

Total de Gastos

Los gastos totales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de 31,068 miles de pesos, lo que significa un incremento de 18.3% sobre los 26,265 miles de pesos del mismo periodo del año anterior. Dicho incremento fue generado, en mayor medida, por un incremento de los servicios administrativos que fueron 20,436 miles de pesos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, lo que significa un incremento del 27.3% sobre los 16,056 miles de pesos del mismo periodo del año anterior.

Los gastos totales del ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 fueron de 22,819 miles de pesos, lo que significa un incremento de 34.1% sobre los 17,014 miles de pesos del mismo periodo del año anterior. Dicho incremento fue generado, en mayor medida, por un incremento de los gastos cobrados al cliente que fueron

8,058 miles de pesos en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2017, lo que significa un incremento del 71.2% sobre los 4,707 miles de pesos del mismo periodo del año anterior.

Obligaciones Contractuales

Las obligaciones pro forma al 30 de junio de 2017 son depósitos en garantía de los arrendatarios que ascienden aproximadamente a $4,625,483.29, los cuales tendrían que ser devueltos en el momento en el que el arrendatario respectivo decida no continuar con el arrendamiento respectivo. A la fecha no hay cancelaciones de contratos de ningún arrendatario y, por lo tanto, no se cuenta con un estimado de cuándo se harían dichas devoluciones.

B. Desempeño de los inmuebles de Proyectos Inmobiliarios Carne Mart

La siguiente tabla resume los ingresos históricos y gastos directos Proyectos Inmobiliarios Carne Mart que se adquirirán en las Operaciones de Formación por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente y 30 de junio de 2017 y 2016, respectivamente.

Estados financieros de propósito específico por los periodos terminados
(Miles Ps.)

Proyectos Inmobiliarios Carne Mart S.A. de C.V.				
	2015	**2016**	**1S2016**	**1S2017**
Ingresos por arrendamiento	101,693	108,824	52,626	63,733
Otros	2,638	2,888	2,888	3,416
Total ingresos	104,331	111,712	55,514	67,149
Gastos de operación	3,819	4,729	2,115	2,292
Servicios	5	-	-	-
Gastos cobrados al cliente	2,638	2,888	2,888	3,416
	6,462	7,617	5,003	5,708
Resultado de operación	97,869	104,095	50,511	61,441
Gasto (producto) financiero	366	(281)	(3,682)	(5,719)
Utilidad neta	**97,503**	**104,376**	**54,193**	**67,160**

*Debido a redondeo, las cifras presentadas en el presente apartado podrían no sumar exactamente a los totales presentados.

Los ingresos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de 111,712 miles de pesos lo que representó un incremento de 7.1% comparado con los 104,331 miles de pesos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

Los ingresos para el ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 fueron de 67,149 miles de pesos lo que representó un incremento de 21.0% comparado con los 55,514 miles de pesos del ejercicio terminado el 30 de junio de 2016.

Los gastos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de 7,617 miles de pesos lo que significa un incremento de 17.9% sobre los 6,462 miles de pesos del mismo periodo del año anterior.

Los gastos del ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 fueron de 5,708 miles de pesos lo que significa un incremento de 14.1% sobre los 5,003 miles de pesos del mismo periodo del año anterior.

C. Desempeño de los inmuebles de Descubre

La siguiente tabla resume los ingresos históricos y gastos directos de los inmuebles de Descubre que se adquirirán en las Operaciones de Formación por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente y 30 de junio de 2017 y 2016, respectivamente.

Estados financieros de propósito específico por los periodos terminados
(Miles Ps.)

Descubre Proyectos Inmobiliarios S.A. de C.V.				
	2015	**2016**	**1S2016**	**1S2017**
Ingresos por arrendamiento	21,976	33,348	15,349	21,280
Otros	1,031	1,538	1,188	1,841
Total ingresos	23,007	34,886	16,537	23,121
Nomina	4,817	6,211	2,604	4,382
Gastos de operación	2,098	5,095	2,232	429
Servicios	45	-	155	414
Gastos cobrados al cliente	1,031	1,538	1,188	1,841
Servicios administrativos	-	164	-	-
Total gastos	7,991	13,008	6,179	7,066
Resultado de operación	15,016	21,878	10,358	16,055
Gasto (producto) financiero	5,471	13,298	7,710	10,246
Utilidad neta	**9,545**	**8,580**	**2,649**	**5,809**

*Debido a redondeo, las cifras presentadas en el presente apartado podrían no sumar exactamente a los totales presentados.

Los ingresos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de 34,886 miles de pesos lo que representó un incremento de 51.6% comparado con los 23,007 miles de pesos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

Los ingresos para el ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 fueron de 23,121 miles de pesos lo que representó un incremento de 39.8% comparado con los 16,537 miles de pesos del ejercicio terminado el 30 de junio de 2016.

Los gastos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de 13,008 miles de pesos lo que significa un incremento de 62.8% sobre los 7,991 miles de pesos del mismo periodo del año anterior.

Los gastos del ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 fueron de 7,066 miles de pesos lo que significa un incremento de 14.3% sobre los 6,179 miles de pesos del mismo periodo del año anterior.

D. Desempeño de los inmuebles de Tebain

La siguiente tabla resume los ingresos históricos y gastos directos de los Inmuebles de Tebain que se adquirirán en las Operaciones de Formación por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente y 30 de junio de 2017 y 2016, respectivamente.

Estados financieros de propósito específico por los periodos terminados
(Miles Ps.)

Desarrollos Inmobiliarios Tebain S.A. de C.V.

	2015	2016	1S2016	1S2017
Ingresos por arrendamiento	26,475	35,807	13,520	23,617
Otros	1,086	568	568	681
Total ingresos	27,561	36,375	14,088	24,298
Gastos de operación	-	95	57	532
Gastos cobrados al cliente	1,086	568	568	681
Total gastos	1,086	663	625	1,213
Resultado de operación	26,475	35,712	13,463	23,085
Gasto (producto) financiero	15,592	31,089	14,255	15,072
Utilidad neta	**10,883**	**4,623**	**(792)**	**8,013**

*Debido a redondeo, las cifras presentadas en el presente apartado podrían no sumar exactamente a los totales presentados.

Los ingresos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de 36,375 miles de pesos lo que representó un incremento de 32.0% comparado con los 27,561 miles de pesos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

Los ingresos para el ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 fueron de 24,298 miles de pesos lo que representó un incremento de 72.5% comparado con los 14,088 miles de pesos del ejercicio terminado el 30 de junio de 2016.

Los gastos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de 663 miles de pesos lo que significa un decremento de (39.0%) sobre los 1,086 miles de pesos del mismo periodo del año anterior.

Los gastos del ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 fueron de 1,213 miles de pesos lo que significa un incremento de 93.9% sobre los 625 miles de pesos del mismo periodo del año anterior.

E. Desempeño de los inmuebles de Inmuebles Forza

La siguiente tabla resume los ingresos históricos y gastos directos de los Inmuebles de Inmuebles Forza que se adquirirán en las Operaciones de Formación por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Estados financieros de propósito específico por los periodos terminados
(Miles Ps.)

Inmuebles Forza S.A. de C.V.

	2015	2016	1S2016	1S2017
Ingresos por arrendamiento	-	18,754	2,517	18,522
Otros	-	184	63	2,120
Total ingresos	-	18,938	2,580	20,642
Gastos de operación	-	-	56	197
Servicios	-	-	31	274
Gastos cobrados al cliente	-	184	63	2,120
Servicios administrativos	-	236	-	-

Total gastos	-	420	150	2,592
Resultado de operación	-	18,518	2,430	18,050
Gasto (producto) financiero	-	5,575	731	14,145
Utilidad neta	**-**	**12,943**	**1,699**	**3,905**

*Debido a redondeo, las cifras presentadas en el presente apartado podrían no sumar exactamente a los totales presentados.

El ejercicio social 2016 fue el primer año de operación de Inmuebles Forza. Los ingresos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de 18,754 miles de pesos y los gastos fueron de 420 miles de pesos. Los gastos en el 2016 representaron un 2.2% sobre los ingresos totales, estando por abajo del promedio del Portafolio Inicial.

Los ingresos para el ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 fueron de 20,642 miles de pesos y los gastos fueron de 2,592 miles de pesos. Los gastos en el primer trimestre de 2017 representaron un 12.6% sobre los ingresos totales, estando también por debajo del promedio del Portafolio Inicial.

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 inmuebles 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 fondos para Distribuciones que se espera realizar a los Tenedores. La intención del Fideicomiso 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 FIBRA es satisfacer la 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 FIBRA para acceder al mercado de capitales, incluyendo el estado actual general de las rentas y el acceso a créditos, grado de apalancamiento, el activo base libre de gravamen y restricciones impuestas por los acreditantes, condiciones generales del mercado de FIBRAs, desempeño de las operaciones y liquidez y la percepción en el mercado. El éxito de la estrategia del negocio dependerá en parte de la capacidad para acceder a estas fuentes de capital.

Los Activos Inmobiliarios requerirán de gastos de capital y de renovación periódicos para ser competitivos. Además, las adquisiciones, remodelaciones o expansiones de los inmuebles relacionados con los Activos Inmobiliarios requerirán desembolsos de capital significativos. El Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% del resultado fiscal para calificar y mantener el estatus de FIBRA. En caso que 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 FIBRA 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.

Para mayor información en este sentido, véase la sección 1.3 *"Factores de Riesgo"* del presente Prospecto.

A. Gastos y fondos de reserva

Cada inmueble que integra el Portafolio Inicial se mantendrá en buen estado y condición de conformidad con la Ley Aplicable y los contratos de franquicia, en su caso. El costo de todas las mejoras de rutina y

alteraciones será distribuido entre mobiliario, instalaciones y equipo, y será creado y administrado por el Fideicomiso y financiado de los ingresos de las rentas derivadas de cada propiedad. Los gastos rutinarios de capital serán administrados por el Fideicomiso; sin embargo, se han incluido términos sobre los gastos de capital como parte del presupuesto procesado anual para el Portafolio Inicial.

En ocasiones, algunos de los inmuebles relacionados con el Portafolio Inicial podrán sufrir renovaciones como resultado de decisiones de actualizar parte de ellos con el fin de competir mejor con otros establecimientos del mercado. Además, cuando se adquiere un nuevo Activo Inmobiliario, se podrá requerir completar un plan de mejora para la propiedad respectiva. El financiamiento para una renovación deberá venir primeramente de las reservas establecidas por el Fideicomiso. En la medida en que las reservas no estén disponibles o no sean suficientes para cubrir los costos de la renovación, se financiará la totalidad o la parte restante de la renovación con el efectivo y equivalentes de efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles.

B. 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. Los incrementos en los costos de operación de los Activos Inmobiliarios debidos a la inflación pueden afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros arrendatarios lo cual, a su vez, podría inhibir la capacidad de nuestros arrendatarios para pagar las rentas.

C. Estacionalidad

No se considera que el negocio del Fideicomiso esté sujeto a fluctuaciones estacionales sustanciales.

D. Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado

Las 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 perdida 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, el Fideicomiso 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.

Cabe mencionar que dentro del proceso pudieran existir limitaciones inherentes de la efectividad de cualquiera de los sistemas de controles y procedimientos del sistema de revelación, incluyendo la posibilidad de un error humano y el evadir o anular los controles y procedimientos.

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

5.4.1 Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de la condición financiera y resultados de operación, se basa en los estados históricos de resultados y ciertos gastos de los Activos Inmobiliarios que comprenden el Portafolio Inicial. La preparación de la información financiera histórica requiere de estimaciones y presunciones que afectan los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como la divulgación de los activos y pasivos contingentes a la fecha de la preparación de dicha información financiera. Dichas estimaciones y presunciones se basan en la experiencia histórica de la operación de los activos relacionados, así como en diversos factores que el Fideicomiso considera razonables bajo las circunstancias.

El Fideicomiso continuará utilizando su experiencia y otros factores pertinentes para las estimaciones y presunciones según se relacione con la futura contabilidad de éste. Los resultados actuales pueden diferir de las estimaciones incluidas en la información financiera proforma e histórica. Las políticas contables clave de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial se incluyen más adelante.

También se ha incluido lo que se espera sean las políticas contables clave del Fideicomiso a partir de la Oferta y las Operaciones de Formación, las cuales se reflejan en los estados financieros condensados proforma.

5.4.2 Reconocimiento de Ingresos.

Los ingresos por rentas se reconocen conforme se devengan los servicios por el uso de los inmuebles relacionados con los Activos Inmobiliarios, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse. Nosotros iniciamos el reconocimiento de ingresos en la fecha de inicio de los contratos de arrendamiento correspondientes, que generalmente coincide con la entrega física al arrendatario o con el momento en el que el arrendatario toma control del uso del activo arrendado.

Los gastos reembolsables estimados de ciertos arrendatarios, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros, mantenimiento y otros gastos, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos de arrendamiento.

5.4.3 Combinaciones de Negocios y Adquisición de Activos.

La información condensada proforma incluida en este Prospecto presenta la información financiera tal y como si la Oferta y las Operaciones de Formación tuvieran lugar el 30 de junio de 2017 con respecto a los estados de utilidades integrales condensados proforma no auditados y al 30 de junio de 2017 con respecto a los estados de posición financiera condensados proforma no auditados.

En el criterio que la administración aplica para determinar si al momento de una adquisición de un Activo Inmobiliario es una combinación de negocio o una adquisición de activos, serán considerados particularmente los siguientes criterios:

- El número de terrenos y construcciones adquiridas.

- La medida en que los procesos significativos son adquiridos y en particular la medida de los servicios auxiliares proporcionados por el vendedor (por ejemplo, procesos de administración estratégica, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo sin limitar, actividades tales como la administración del financiamiento relacionado con el Inmueble, administración de los gastos de capital significativos asociados con los Activos Inmobiliarios, administración de los tipos de arrendamientos celebrados y los diferentes arrendatarios relacionados con los mismos, y la obtención de nuevos arrendatarios).

- Si el vendedor asigna su propio equipo de administración para administrar el inmueble y/o para llevar a cabo cualesquier procesos (incluyendo toda la administración relevante como la facturación, cobranza, proporcionar la información de la administración a los propietarios e información del arrendatario).

La administración ha decidido que la adquisición de los inmuebles y derechos de arrendamiento para el Portafolio Inicial son adquisiciones de activos. Las adquisiciones de activos son consideradas a su costo de adquisición.

El Fideicomiso contabilizará por los Activos Inmobiliarios como propiedades de inversión. Las IFRS, que el Fideicomiso pretende aplicar en su información financiera, proporcionan la opción de contabilizar para dichos montos ya sea un valor razonable o un costo histórico. El Fideicomiso pretende contabilizar para las propiedades de inversión con base en un valor razonable, cuyos cambios serán reflejados en los resultados.

El Fideicomiso también evaluará sus contratos de arrendamiento para clasificarlos como operativos o capitalizables.

5.4.4 Políticas Contables Futuras

Por el periodo de constitución del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2017 y en los periodos subsecuentes, el Fideicomiso preparará un estado de posición financiera, estado de utilidades integrales, estado de variaciones en el capital y estado de flujos de efectivo de conformidad con las IFRS.

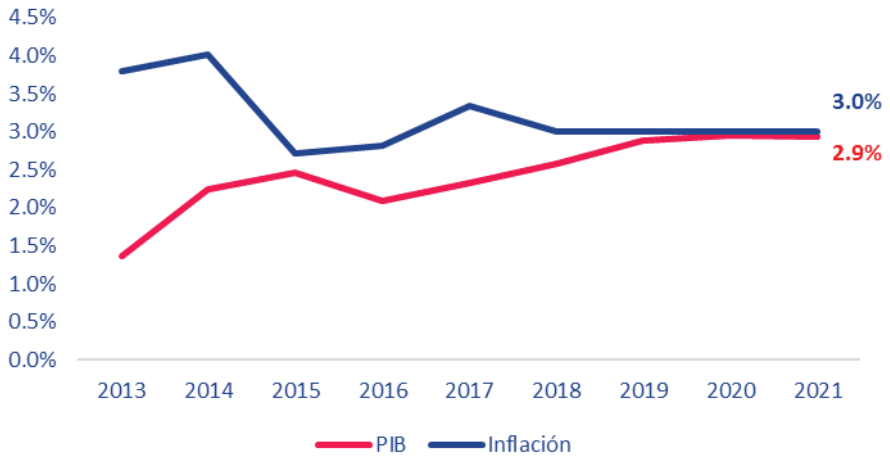
El valor razonable de las propiedades de inversión será determinado con base en estudios practicados por valuadores independientes utilizando análisis de flujo de efectivo descontado.

VI. Perspectivas macroeconómicas y mercado inmobiliario *retail* e industrial en México

6.1 Panorama macroeconómico

En su último reporte publicado en octubre de 2016, el Fondo Monetario Internacional estimó que en México el crecimiento del PIB será de 2.1% y 2.3% para el 2016 y 2017 respectivamente lo que compara negativamente contra el 2.2 y 2.5% en 2014 y 2015 respectivamente que si bien muestra una desaceleración económica refleja también un crecimiento estable de la economía mexicana.

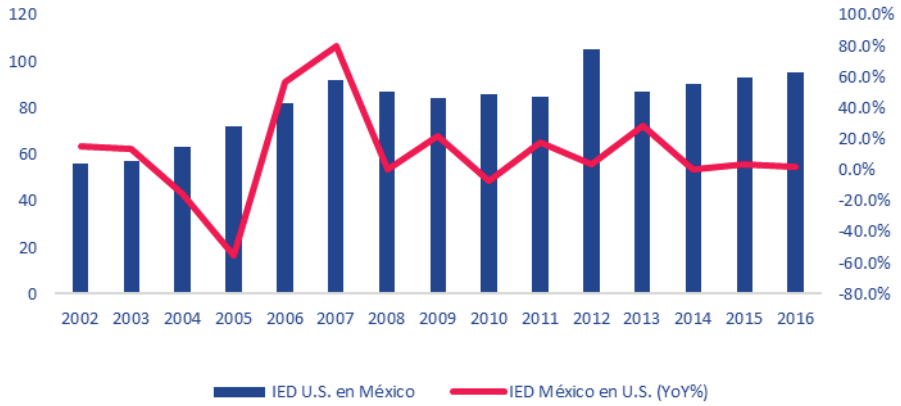
Crecimiento del PIB e inflación en México (Var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de IMF, WEO octubre 2016

No obstante, México ha sido históricamente un país atractivo para la IED; tan sólo en 2016 se registró un ingreso total de 95,000 millones de dólares a México desde Estados Unidos de acuerdo con datos del U.S. Department of Commerce. Del 2000 al 2016, la IED desde Estados Unidos ha crecido a una tasa compuesta de 5.9%, un crecimiento 0.7% mayor al de la IED de México a Estados Unidos, mostrando la alta integración de las economías y fuerte apetito por oportunidades de inversión en México. Durante la crisis del 2008 hubo una disminución de la IED y fue hasta 2012 que alcanzó a llegar a nuevos máximos históricos, colocándose en 105,000 millones de dólares.

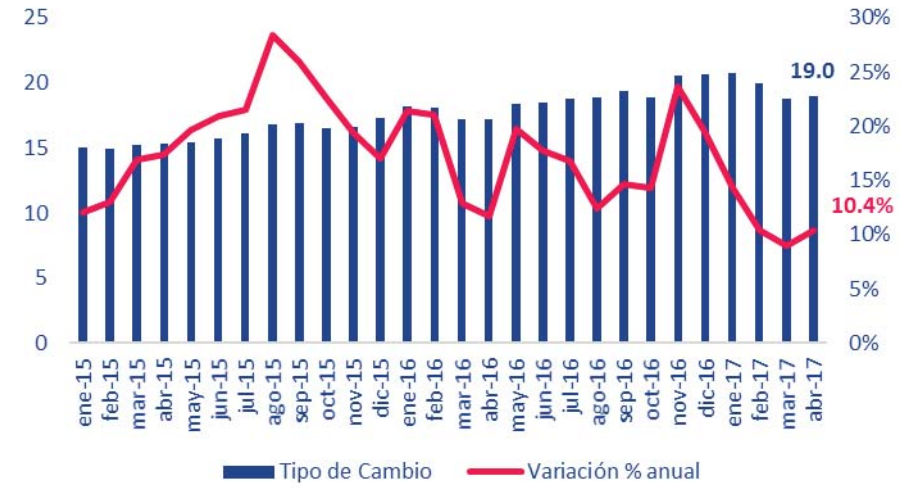
Inversión extranjera directa (USD$ miles de millones y Var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con datos históricos de la base de costos. US Department of Commerce, Bureau of Economic Analysis, 2016

La volatilidad en los mercados, derivada de la reciente victoria en las elecciones de Estados Unidos del candidato republicano Donald Trump, ha impactado en el tipo de cambio MXN/USD$, impulsando el peso en enero de 2017 a niveles de hasta 20.79 MXN por USD$, de acuerdo con datos del Banco de México. Al cierre de abril de 2017, la variación año con año del tipo de cambio fue de 10.4% y de hasta un 26.5% desde enero 2015. En este contexto, se han desatado importantes eventos en los instrumentos gubernamentales (Banxico respondió con 2 aumentos de 50pb quedando en 5.75% la tasa de referencia) que buscan mitigar el nivel de riesgo y la volatilidad del mercado local. Sin embargo, las discusiones sobre el TLCAN y las tensiones financieras globales seguirán contribuyendo a la incertidumbre sobre las monedas emergentes y en especial el peso.

Evolución del tipo de cambio MXN/USD$ (MX$ y Var. % anual)



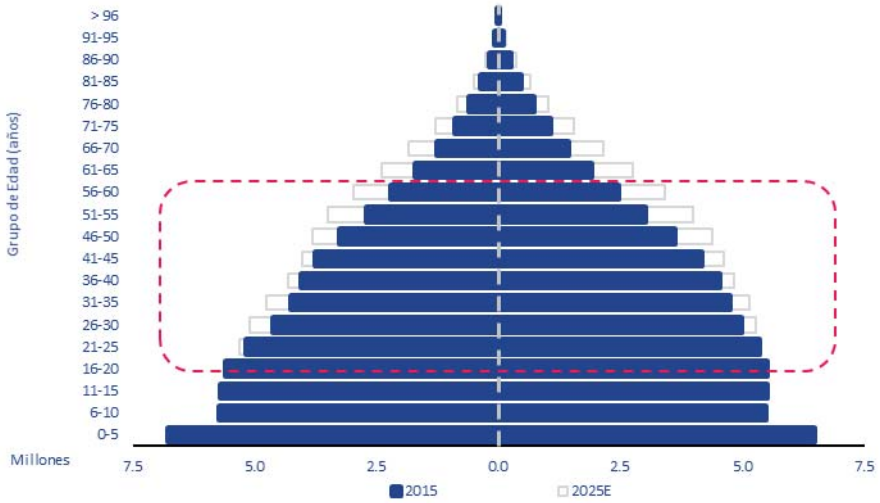
Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del Banco de México

Respecto de la evolución del panorama laboral del país, la población mexicana ocupada creció un 2.1% (var. % anual) para el 1T17, la cuál fue el mismo para el 1T16, lo que indica un crecimiento sostenido en la generación y empleabilidad en México. En el ramo de empleo informal la ocupación tuvo un crecimiento de

3.0% (var. % anual) para el 1T17, 1.3% mayor que en 1T16 lo que indica un aumento en el empleo informal en gran medida a los impactos de la reforma fiscal, la cual permitió que fuentes informales de empleo se fiscalicen.

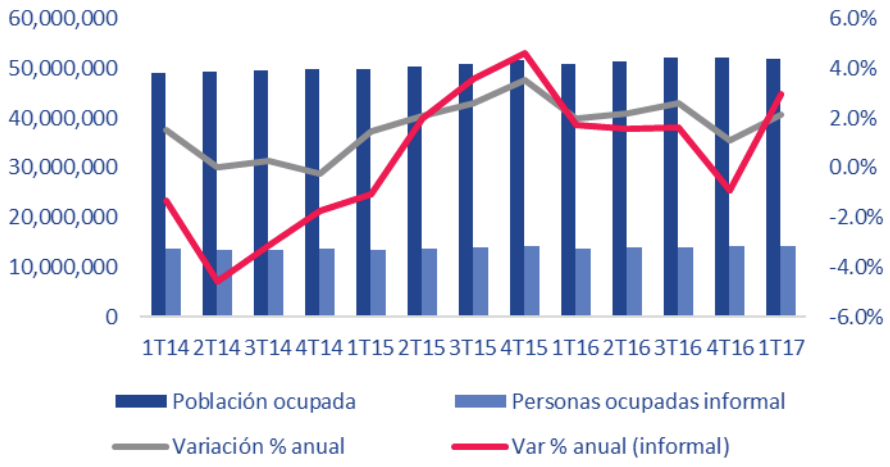
A marzo de 2017 el índice de desocupación alcanzó un 3.2% de la población económicamente activa y tuvo una variación porcentual anual negativa de 14.7%, así mismo al cierre de 2016 se generaron 683,767 empleos según datos del INEGI, lo que representa un promedio de 75,974 empleos al mes generados en México. Con el crecimiento del empleo formal se espera que la clase media siga creciendo como consecuencia de mejores condiciones de trabajo y mejores oportunidades laborales.

Pirámide poblacional en México (2015 – 2025E)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del INEGI (Encuesta nacional de ocupación y empleo)

Población ocupada y evolución (Personas y Var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del INEGI (Encuesta nacional de ocupación y empleo)

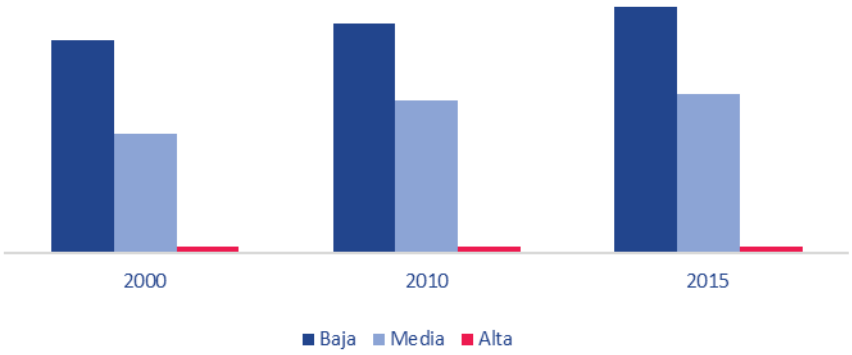
Tasa de desocupación (% y Var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del INEGI (Encuesta nacional de ocupación y empleo)

Dado al incremento en los trabajos y la mejora de las condiciones de trabajo, las distintas clases sociales han crecido, del 2000 al 2015 la clase media ha crecido a una tasa anual compuesta de 2.0% para representar en 2015 un 38.7% de la población total. Con los crecimientos y la expectativa de que siga creciendo la clase media, aumenta también el consumo lo que favorece a la industria alimenticia.

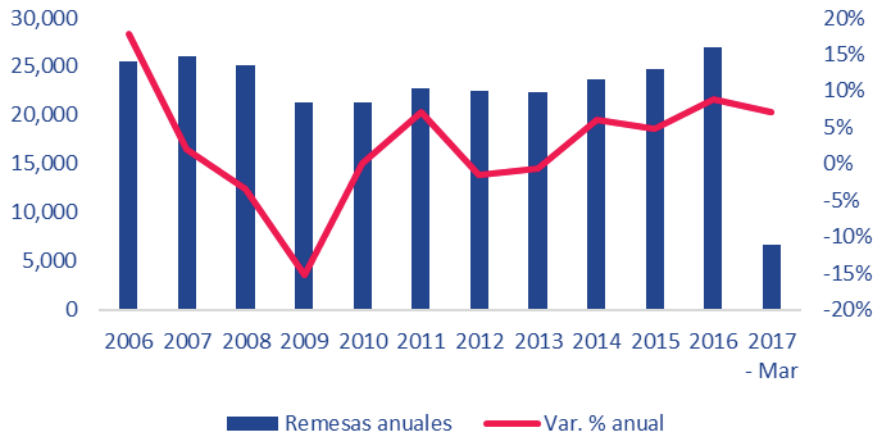
Crecimiento de las diferentes clases sociales (Mn Habitantes)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del INEGI

México ha tenido un flujo importante de remesas provenientes de nacionales residentes en otros países al ser uno de los países con mayor flujo de emigrantes en el mundo, principalmente hacia Estados Unidos. Al año se trasladaban un promedio de 525 mil personas a Estados Unidos según el Banco de México. Las remesas en 2015 representaron un 2.9% del PIB y han ido en aumento: la variación anual del acumulado a marzo de 2016 a 2017 fue de 7.0%, un incremento importante respecto a años anteriores. Estos ingresos constituyen una fuente importante de recursos para los nacionales receptores, que las usan principalmente para el consumo y manutención, incluyendo gastos importantes como salud y educación.

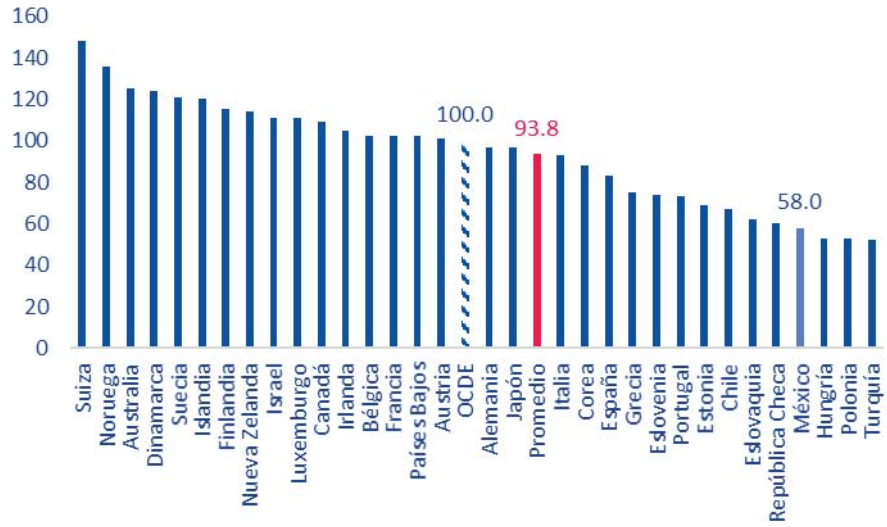
Remesas y evolución (US$ Mn y Var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del Banco de México

México es el país número 30 en el índice de nivel de precios reportado por el INEGI. Lo anterior refleja que México tiene un poder de adquisitivo 42% menor al promedio de la OCDE, pero implica también que los precios en México se mantienen por debajo, lo que lo hace atractivo para inversiones extranjeras.

Índice de nivel de precios (OCDE = 100)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del INEGI y OCDE

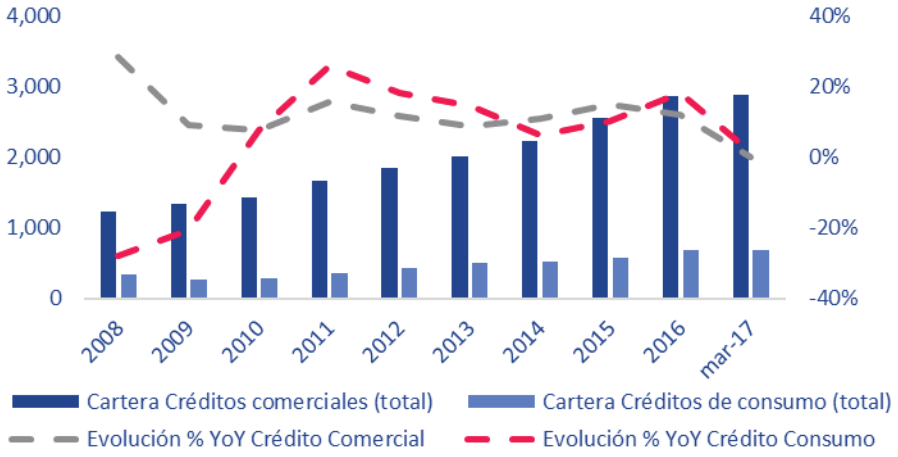
Fuerte competitividad y perspectiva de crecimiento bilateral

4.9 millones de empleos netos en los Estados Unidos de América dependen del comercio con México. En los últimos 17 años, las exportaciones han generado un promedio de 10 millones de empleos anuales en los Estados Unidos de América. México es el segundo mercado de exportación para los Estados Unidos de América. México se encuentra dentro de los 10 principales destinos de las exportaciones en 46 estados de los Estados Unidos de América.

6.2 Crédito al consumo en México

El consumo privado en México ha aumentado sustancialmente y por encima de la economía mexicana. La evolución de los créditos al consumo ha crecido a un ritmo de 9.5% compuesto anual desde el 2008 a marzo de 2017 y una variación % anual de 18.1% de 2015 a 2016, superando al crédito comercial el cual tuvo una variación % anual de 12.1%. El crédito al consumo post crisis ha ido creciendo y desde 2009 a la fecha creció un 155.3% lo que representa un 39.9% más que el crecimiento de la cartera comercial de 115.4%.

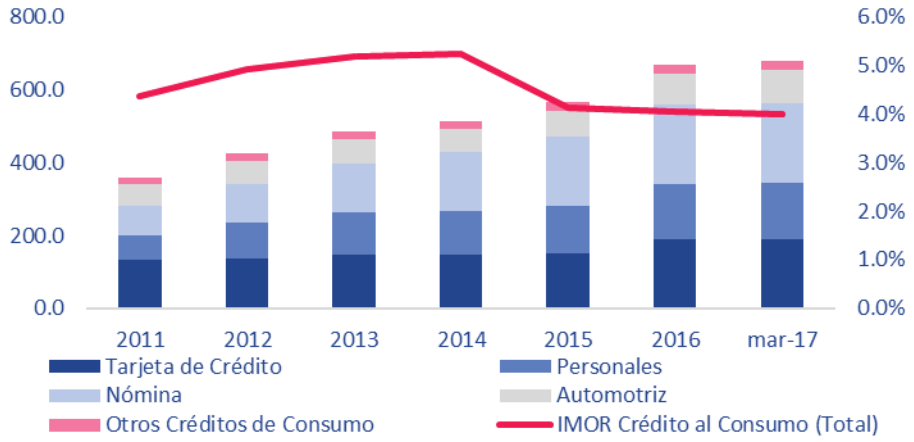
Evolución de créditos comerciales y de consumo (BII MXN y Var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de la CNBV

El crédito al consumo ha especialmente en tarjetas de crédito ha incrementado en un 26.5% desde 2015 a marzo de 2017, y ha experimentado un crecimiento anual compuesto de 6.1% desde el 2011 a marzo de 2017. El segmento de crédito de nómina ha sido el que más ha evolucionado durante este periodo con un crecimiento anual compuesto de 18.1% y con un crecimiento anual de 14.4% para el periodo de 2016 lo que representa un crecimiento de 5.8x veces el crecimiento del PIB de 2015 que fue de 2.5%. Así mismo la tasa de morosidad (IMOR) del crédito al consumo se ha mantenido estable, en marzo de 2017 fue de 4.0%, 0.1% menor que al cierre de 2015 que fue de 4.1%.

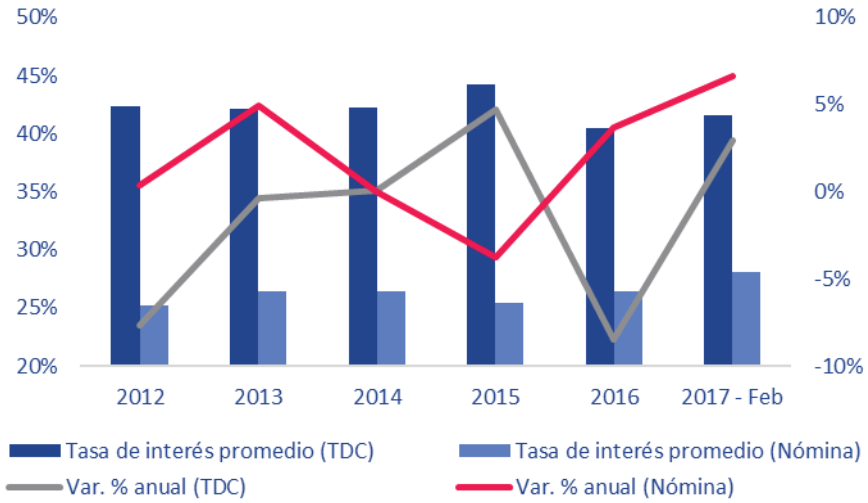
Evolución de los distintos tipos de crédito al consumo[10]



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de la CNBV

Asimismo, el costo del financiamiento para el consumo ha ido cayendo de 2015 a agosto de 2016 con una variación a la baja de 6.5% y 3.7% para tarjetas de crédito y créditos de nómina respectivamente. En agosto de 2016 de acuerdo con datos de CNBV, la tasa de interés promedio de las tarjetas de crédito se ha colocado en 41.6% y un 25.1% para los créditos de nómina. En promedio desde 2011 y hasta febrero de 2017 las tasas de interés para tarjetas de crédito y créditos de nómina han venido decreciendo a un ritmo de 1.5% y 1.8% respectivamente

Evolución del costo de financiamiento para el consumo (%)



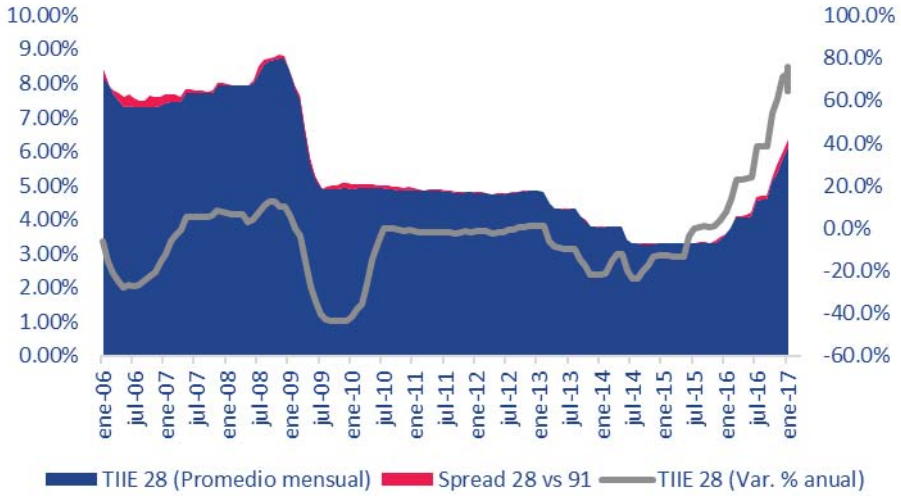
Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de la CNBV

Las tasas de referencia local han ido aumentando como consecuencia de las recientes tensiones financieras y en respuesta a los incrementos realizados por la Reserva Federal en Estados Unidos. A abril de 2017 la tasa promedio TIIE a 28 días se situaba en 6.8% en comparación con la TIIE 28 a abril de 2016 que fue de 4.06%. Este

[10] Excluye créditos de Adquisición de Bienes Muebles y Operaciones de Arrendamiento Capitalizable

incremento en tasas afecta al costo del financiamiento, aunque a agosto de 2016 la tasa de interés de tarjetas de crédito y nómina fue de 41.3% y 25.4%, ambas menores al nivel en 2015, se debe principalmente a la reforma financiera que ayudó a los bancos a tener mayor facilidad y autonomía en la recuperación de créditos, así como fomentar la competencia entre los bancos para mayor originación de créditos y como efecto un decremento en las tasas de interés cobradas.

Evolución de la tasa de interés de referencia TIIE 28 (% y Var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del Banco de México

6.3 Sector de consumo en México

Los ingresos en las mismas tiendas (tiendas que tienen más de un año en operación) han sido sustanciales, de 2015 a 2016 crecieron en 10.0% vs un crecimiento de 8.9% del 2014 a 2015 en comparación con el crecimiento que tuvieron las mismas tiendas de la ANTAD que fue un 6.5% para el mismo periodo, lo que indica no sólo una clara recuperación en el consumo nacional sino una coyuntura de crecimiento basada en un mayor poder adquisitivo, decreciente informalidad y expansión del crédito. En la última edición del Buen Fin (programa de descuentos para incentivar el consumo) se observó un crecimiento de 11.5% con respecto al año anterior en ventas y desde 2014 al 2015 ha tenido un crecimiento 9.4%.

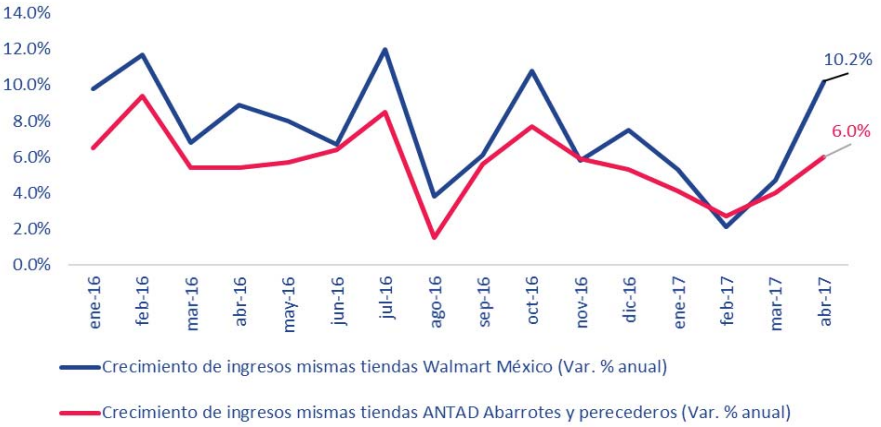
Crecimiento de ingresos mismas tiendas (Var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de la ANTAD y Wal-Mart

A abril de 2017, el momento positivo observado en 2016 parece haber continuado estable: el crecimiento de los ingresos de mismas tiendas para Wal-Mart México fue de 10.2% superior que en abril de 2016, mientras que los ingresos de abarrotes y alimentos perecederos crecieron un 6.0% vs. un 5.4% en abril de 2016, lo que indica que el dinamismo y crecimiento del consumo se han mantenido a pesar de las señales de ralentización macroeconómicas.

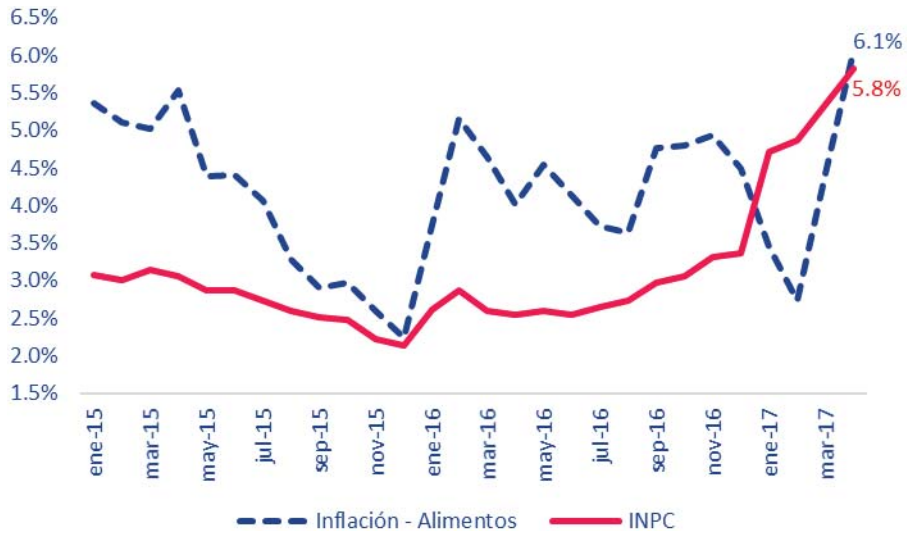
Crecimiento de ingresos mismas tiendas ANTAD (supermercados) y Wal-Mart (Var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de la ANTAD y Wal-Mart

El índice de nacional de precios al consumidor (INPC) ha mostrado un comportamiento al alza teniendo una variación de 5.8% por debajo de la inflación en alimentos la cual ha alcanzado una variación de 6.1% anual lo que refleja un crecimiento por encima de la inflación. La tendencia señala que seguirá aumentando el precio lo que indica un crecimiento en ingresos para las empresas que venden y procesan alimentos.

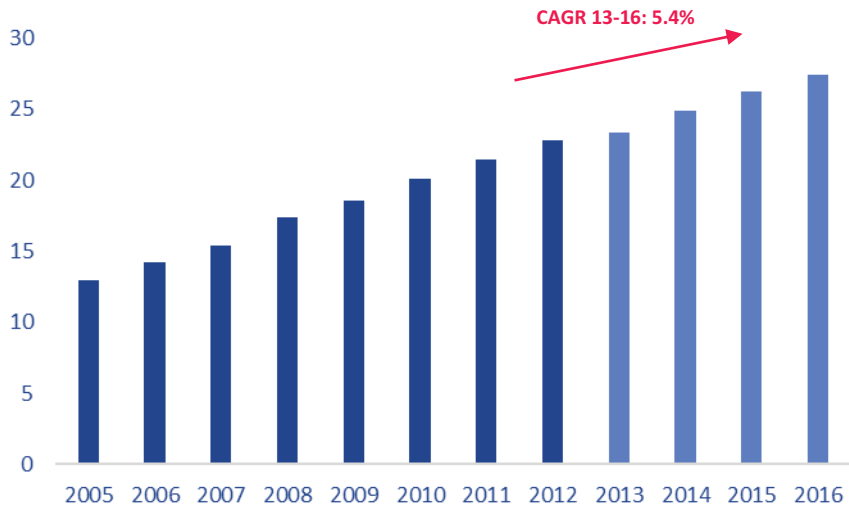
Evolución del INPC e inflación en alimentos (Var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del INEGI

Asimismo, el de nuevos espacios ha sido vertiginosa con un crecimiento anual promedio de 6.8% (2006-2016) para colocarse en 27.4 MII m² de superficie de ventas. Tan solo en 2015 hubo una inversión equivalente por US$3,600 millones para el desarrollo de superficie adicional de ventas.

Evolución de superficie de ventas ANTAD (MII m²)

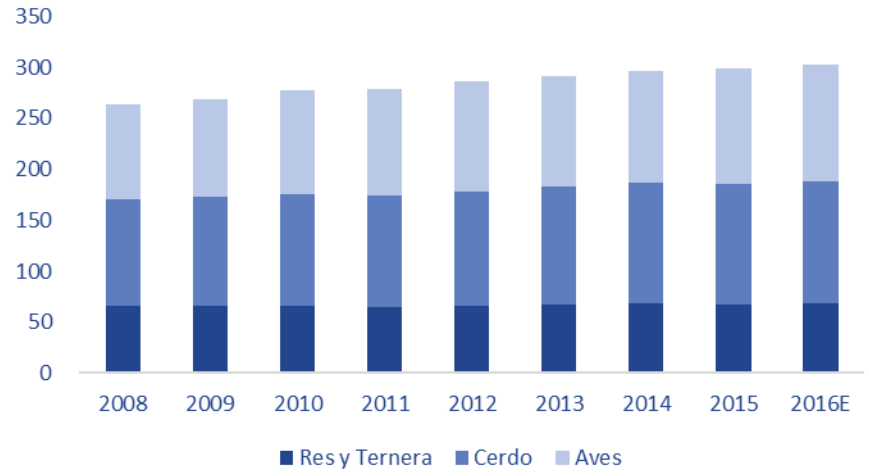


Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de laANTAD

6.4 Sector alimentos

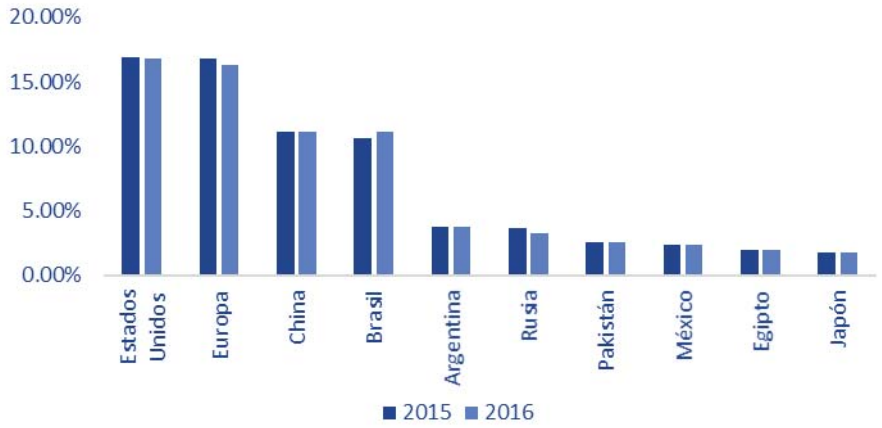
En los próximos 5 años Grupo KUO distribuirá 350 Mll USD en la expansión de Keken, su negocio porcícola ubicando principalmente en el sureste mexicano. México, el sexto productor mundial de carne vacuna, planea cuadruplicar las exportaciones de carne de vaca halal a 20,000 toneladas a finales de 2018. La demanda de alimentos a nivel global está basada principalmente en el crecimiento de la población y los salarios. A pesar de las tensiones globales y situación de los mercados la producción mundial de cerdo y aves han liderado el crecimiento en el segmento de carne. Para el año 2015 México fue el octavo consumidor de carne de cerdo, res y ternera en el mundo con una participación del consumo total de estas categorías de 1.6% y 2.3% respectivamente, así mismo fue el sexto consumidor de carne de aves en con una participación de 3.4%.

Producción mundial de carne (Tn Mn)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de laOCDE

Líderes en consumo de carne de res (% del consumo total)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de la OCDE

El consumo de carne en México ha ido incrementando de forma gradual sobre todo en carne de cerdo y aves. Desde 1995 el crecimiento al consumo de carne de cerdo ha crecido a tasa anual compuesta de casi 2% y

desde el 2006 la carne de cerdo ha superado el crecimiento en el consumo de carne de ave por 0.6% colocándose en 11.6 kg promedio por habitante en México al 2016 según la OCDE.

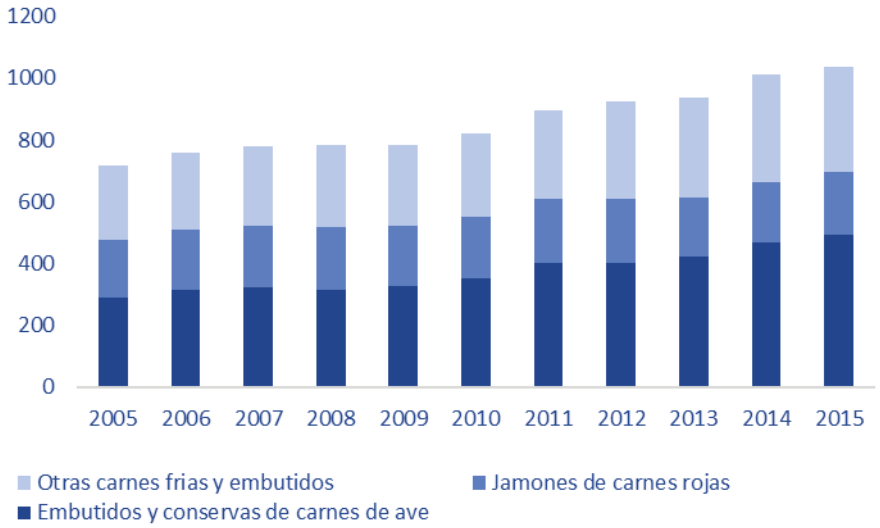
Consumo de carne en México (Kg per capita)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de la OCDE

La evolución de los productos procesados de carne en México ha representado un crecimiento anual compuesto desde el 2005 al 2016 de 3.5%, en donde el mayor crecimiento lo tienen los embutidos y conservas de carnes de ave que crecieron en el mismo periodo un 5.1%. En 2016 la producción total de productos procesados fue de 1,047 mil toneladas comparado con 1,035 mil toneladas en 2015 lo que representan una variación anual de 1.2%.

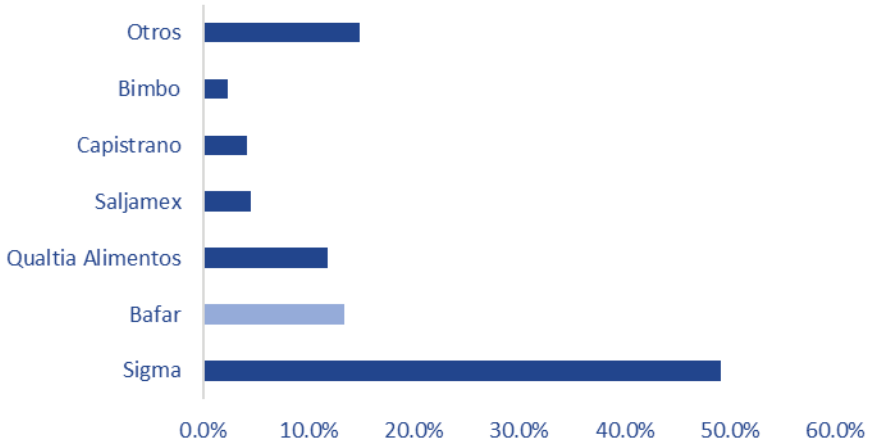
Volumen de producción de productos procesados de carne (000' Tn)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del Consejo Mexicano de la Carne con datos de INEGI

En el sector de las carnes frías en México Grupo Sigma se coloca como el productor número uno, seguido de Grupo Bafar, los cuales conjuntamente ocupan un aproximadamente 62.5% del mercado de carnes frías en México.

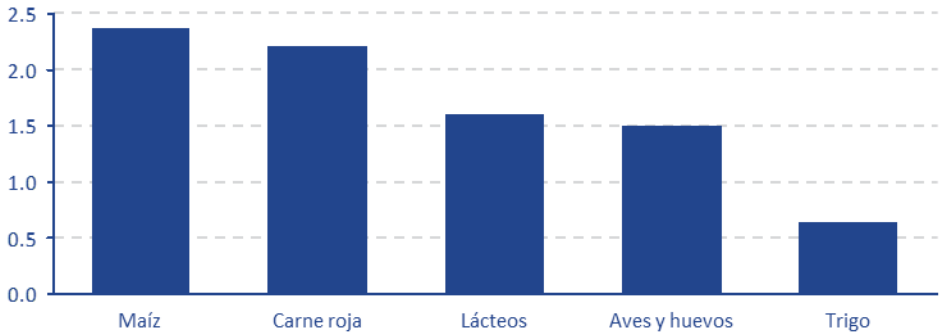
Ranking por cuota de mercado en carnes frías (%)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de BBVA Estimates y compañías
Nota: Otros incluye a Chata, Corona, Karey Alimentos y RYC Alimentos

México es el tercer destino para productos agrícolas y ganaderos de EE.UU. En 2016, EE.UU exportó a México alrededor de US$ 18 miles de Mn de mercancías agrícolas, 5x más que en 1994

Principales productos de EE.UU de comida y agrícolas exportados a México (US$ miles de Mn)



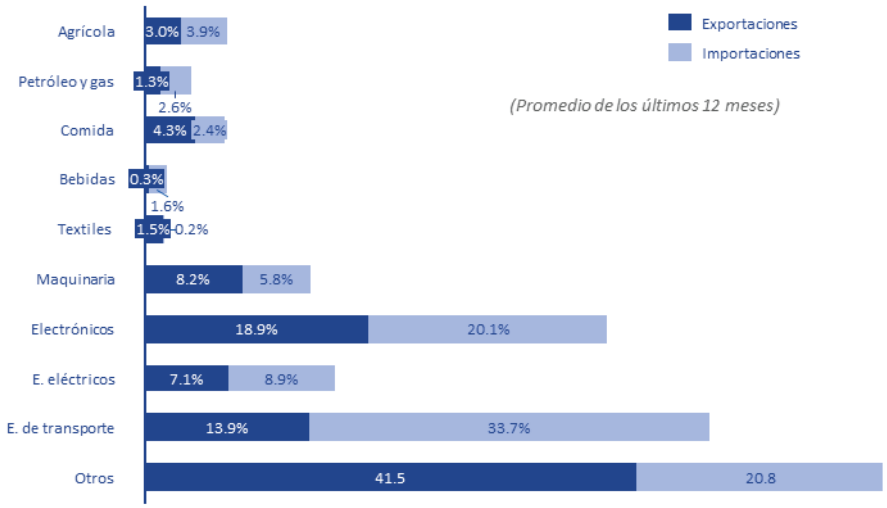
Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de US Meat Export Federation, US Dairy Export Copuncil, comunicados de prensa; Wilson Center Mexico Institute (Growing Together: Economic Ties between the United States and Mexico)

Ranking de México como destino de las exportaciones de EE.UU de mercancías agrícolas

	1	2	3
Maíz	✓		
Lácteos	✓		
Cerdo	✓		
Arroz	✓		
Habas de soya		✓	
Trigo		✓	
Carne de vaca			✓
Algodón			✓

Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de US Meat Export Federation, US Dairy Export Copuncil, comunicados de prensa; Wilson Center Mexico Institute (Growing Together: Economic Ties between the United States and Mexico)

Inventario industrial en las principales ciudades de México (%)

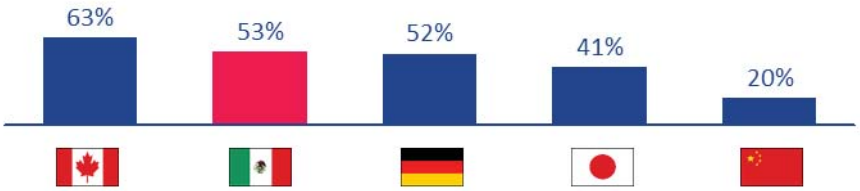


Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de US Meat Export Federation, US Dairy Export Copuncil, comunicados de prensa; Wilson Center Mexico Institute (Growing Together: Economic Ties between the United States and Mexico)

Índice Grubel-Lloyd: alto nivel de integración EU-MX

El índice Grubel-Lloyd muestra el nivel de integración del comercio intra-industrial, en este caso de EE.UU, con sus principales socios comerciales. Un ejemplo claro de la integración de cadenas productivas es la automotriz: La industria automotriz depende de la integración regional de América del Norte: Las autopartes empleadas en la producción automotriz en América del Norte cruzan la frontera México – Estados Unidos de América ocho veces en promedio.

Por nombrar otro ejemplo, 70% del valor del Honda CR-V que se construye en Jalisco proviene de insumos importados desde Estados Unidos de América y Canadá. Las compañías crean una red de proveedores igualmente integrados a ambos lados de la frontera.



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de Wilson Center Mexico Institute (Growing Together: Economic Ties between the United States and Mexico)
Nota: El índice es calculado ((exportaciones + importaciones) – diferencia absoluta de (exportaciones – importaciones)) / (exportaciones + importaciones)

6.5 Sector Industrial en México

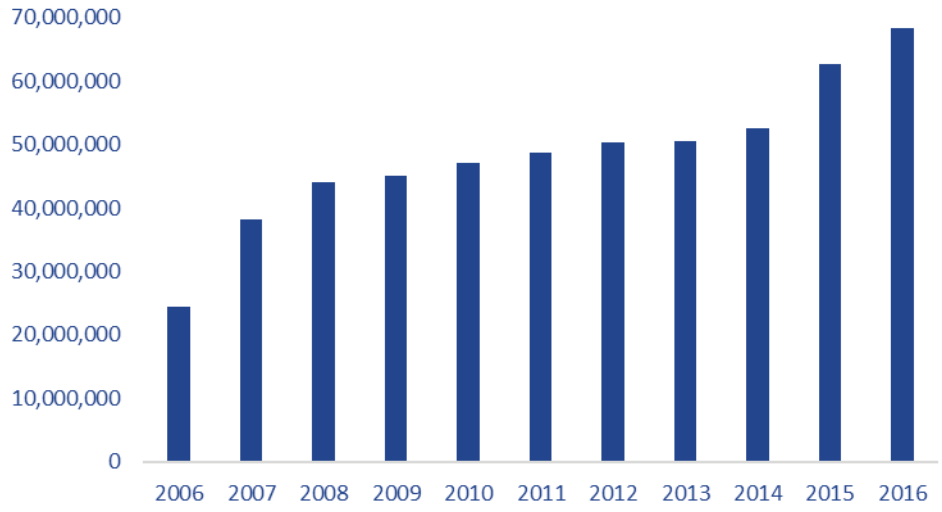
El crecimiento del sector industrial en los últimos 10 años ha sido sobresaliente con un crecimiento anual compuesto de 10.7% desde el 2006 al 4T2016, se puede observar que de 2014 a 2015 hubo crecimiento sustancial en el inventario de espacio industrial con una variación porcentual anual de 19.2%. El inventario al 4T2016 llegó a más de 68.3 millones de m² en comparación con el año anterior de 66.3 millones de m² lo cual refleja un crecimiento de 3.0% con respecto al 2015.

Dentro de la desocupación industrial, la tasa de desocupación nacional decreció 0.1% de 5.6% en 2015 a un 5.5% al 4T2016. Así mismo el promedio de renta a en México creció de un promedio de USD$4.09 por m² a USD$4.19 por m² al mes al 4T16, lo cual representa un incremento de 2.4%.

2016	Inventario ('000 m²)	Espacio disponible ('000 m²)	Absorción Neta ('000 m2) YTD	Tasa de desocupación (%)	Precio de renta (USD/m2/mes)	Crecimiento (%)	Nuevas entregas ('000 m²) YTD
Total México	**68,363**	**3,729**	**5,466**	**5.50%**	**4.19**	**8.30%**	**5,703**
Aguascalientes	2,094	37	150	1.50%	3.55	4.30%	138
Guadalajara	3,841	248	593	5.90%	4.09	0.00%	87
Guanajuato	5,155	284	504	4.80%	4.2	5.80%	335
Querétaro	5,050	375	749	7.50%	4.09	27.90%	1
San Luís Potosí	3,035	160	398	6.80%	4.09	18.90%	807
Bajío	**19,178**	**1,105**	**2,397**	**5.80%**	**4**	**14.90%**	**2855**
Mexico City	7,351	205	957	2.20%	4.95	2.60%	450
Puebla	2,544	117	253	7.00%	4.09	3.50%	847
Toluca	3,143	86	103	2.80%	4.38	0.00%	0
Centro	**13,039**	**409**	**1,313**	**3.10%**	**4.47**	**10.00%**	**1297**
Chihuahua	2,159	56	53	2.20%	3.88	16.20%	350
Ciudad Juárez	6,035	459	201	7.00%	4.09	1.30%	83
Matamoros	1,670	160	15	9.60%	4.49	0.10%	1
Mexicali	2,243	128	101	6.10%	4.2	1.50%	37
Monterrey	9,773	701	678	6.70%	4.3	1.60%	208
Nogales	1,112	65	54	3.80%	3.66	7.10%	78
Nuevo Laredo	888	65	73	8.70%	3.5	4.80%	42
Reynosa	3,021	247	199	7.80%	4	1.10%	34
Saltillo - Ramos A.	3,447	170	122	4.80%	4.1	7.10%	589
Tijuana	5,793	156	255	3.10%	4.74	2.10%	124
Norte	**36,145**	**2,213**	**1,755**	**6.10%**	**4.1**	**4.30%**	**1549**

Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de JLL Industrial Report 4Q16

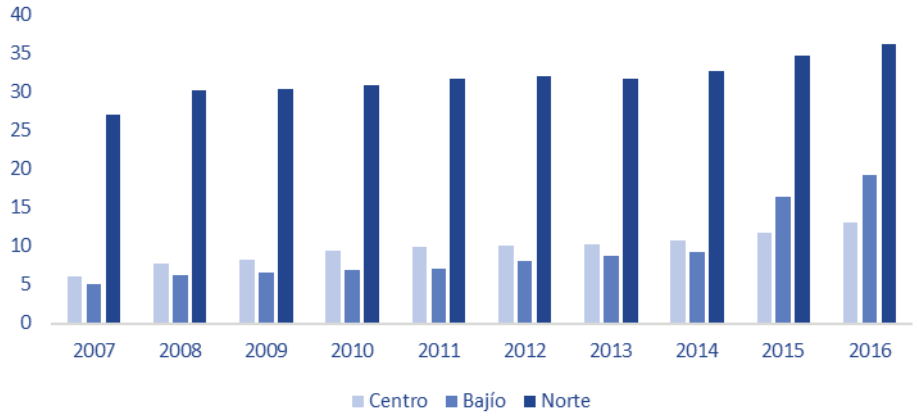
Evolución del espacio industrial (m²)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de JLL Industrial Report 4Q16

El espacio industrial en la región Bajío ha mostrado evolucionado significativamente, especialmente de 2014 a 2015 donde el Bajío tuvo un crecimiento de 77.4% anual, esto representa un total de 16.3 millones de m² de espacio industrial desarrollado. En el periodo de 2015 al 4T2016 se dio un crecimiento de 17.5% lo que indica una fuerte demanda de espacio industrial en la región Bajío y ha tenido crecimientos anuales compuestos de 16.1%. Esto coloca a la región Bajío como una de las regiones con mayor crecimiento en espacio industrial en México.

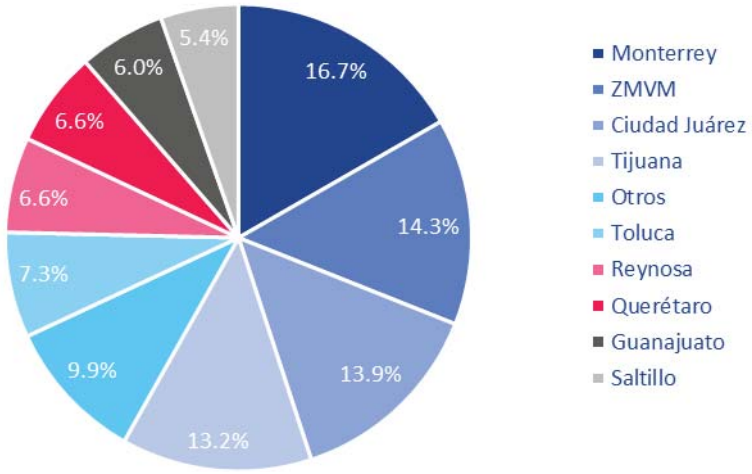
Espacio industrial por región (Mll m²)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de JLL Industrial Report 4Q16

Existe un fuerte inventario en proceso de desarrollo. Actualmente, existen cerca de 86 proyectos nuevos que representan aproximadamente 2.5 millones de m², que podrían incorporarse al inventario en los próximos 3 años. Se tiene previsto que para el año 2019 llegar a aproximadamente 8 millones de m² de inventario. 52 edificios ya iniciaron su proceso de construcción, mismos que agregarán 1.2 millones de m² más. Por otra parte, 34 proyectos más ya han sido anunciados por diversos desarrolladores sin haber iniciado obra aún y que equivaldrá a un espacio de 1.3 millones de m² adicionales.

Inventario industrial en las principales ciudades de México (% total)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de JLL Industrial Report 4Q16

Evolución ABR de bienes raíces en FIBRAS y SABs

En México el 22% del inventario industrial se encuentra en manos de vehículos listados.

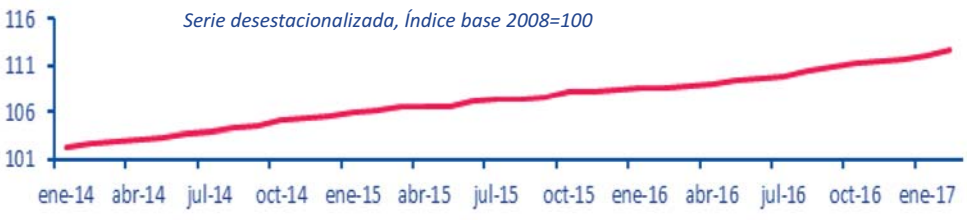
Miles m^2	2012	2013	2014	2015	2016
FUNO	1,609.2	2,026.2	3,136.0	3,400.7	3,570.3
Macquarie	2,501.0	2,651.0	2,661.0	2,929.0	2,982.0
Terrafina	n.a.	3,080.0	3,100.0	2,990.0	3,050.0
Prologis	n.a.	n.a.	2,900.0	3,028.6	3,177.2
Vesta	1,119.2	1,260.0	1,680.0	1,800.0	2,096.7
Total	5,229.4	9,017.2	13,477.0	14,148.3	14,876.2
Δ %Y-o-Y	*n.a.*	*72.4%*	*49.5%*	*4.9%*	*5.1%*

Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de los reportes de las compañías

Empleo manufacturero y contribución al PIB

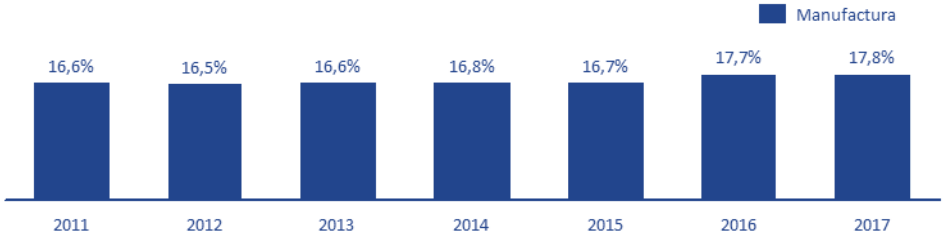
El personal ocupado del sector manufacturero mexicano se ha venido incrementando, mientras que la manufactura ha sido históricamente un motor importante para el crecimiento del PIB.

Ocupación sector manufacturero



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de Pro México, CBRE e INEGI

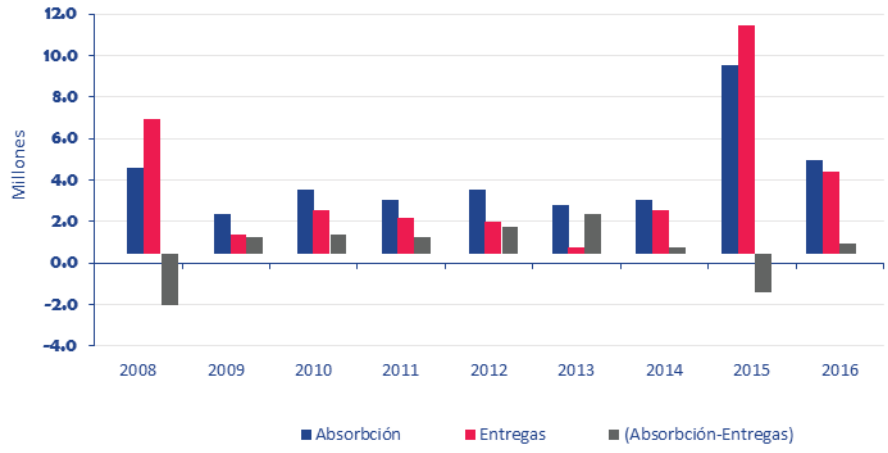
% Manufactura sobre PIB



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de Pro México, CBRE e INEGI

Entregas y absorción (m²)

En 2008, previo a la crisis financiera, las rentas alcanzaron su nivel más alto. Posteriormente, y aunque las rentas se han estabilizado, no han recuperado los niveles pre-crisis.



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de Pro México, CBRE e INEGI

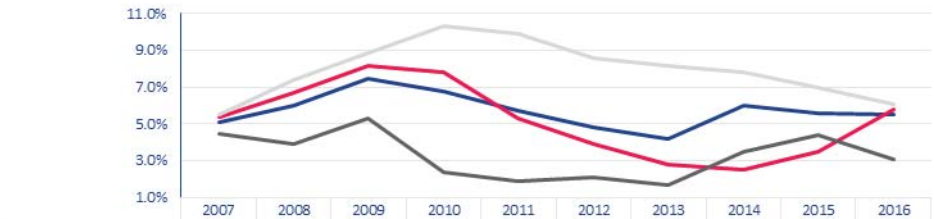
Renta media / Región (USD / m² / mes)



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TOTAL	4.34	4.35	4.02	3.98	4.18	4.14	4.23	4.21	4.02	4.19
Bajío Markets	4.11	4.18	4.11	4.00	3.99	4.20	4.07	4.39	3.86	4.00
Central Markets	4.64	4.62	4.11	4.23	4.52	4.52	4.77	4.35	4.20	4.47
North Markets	4.27	4.24	3.85	3.71	4.01	3.70	3.86	3.88	4.00	4.10

Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de Pro México, CBRE e INEGI

Tasa de Vacantes / Región (%)



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TOTAL	5.1%	6.0%	7.5%	6.8%	5.7%	4.8%	4.2%	6.0%	5.6%	5.5%
Bajío Markets	5.4%	6.7%	8.2%	7.8%	5.3%	3.9%	2.8%	2.5%	3.5%	5.8%
Central Markets	4.5%	3.9%	5.3%	2.4%	1.9%	2.1%	1.7%	3.5%	4.4%	3.1%
North Markets	5.5%	7.4%	8.9%	10.3%	9.9%	8.6%	8.2%	7.8%	7.0%	6.1%

Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de Pro México, CBRE e INEGI

6.6 Sector industrial regional

En México existen 4 áreas metropolitanas más importantes para el sector industrial que son Monterrey, Cd. Juárez, Tijuana y la Ciudad de México, las cuales concentran alrededor del 65% del total del inventario de espacio industrial. En estas ciudades, se encuentran las grandes cadenas productivas de los sectores automotriz, aeronáutico, logístico, de electrónicos y electrodomésticos, crean una demanda importante por espacios y edificaciones industriales.

El sector industrial mexicano está dividido en 4 regiones con diversas y crecientes bases económicas que impulsan la demanda:

A. Centro de México: Norte de la Ciudad de México (Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli y Tlalnepantla), Huehuetoca, Toluca y Puebla.

El centro de México incluye en su corredor industrial gran parte del área metropolitana de la Ciudad de México (incluyendo a los municipios de Cuautitlán de Romero Rubio, Cuautitlán Izcalli, Tlalnepantla, Huehuetoca), Toluca, Lerma y Puebla. La demanda de bienes inmuebles industriales está impulsada principalmente por el sector logístico de bienes de consumo, que representó un 95% de los arrendamientos en la zona centro en el 2014.

El centro se caracteriza por una densidad poblacional elevada, lo que representa que sea el centro logístico más importante para la distribución de mercancías al resto del país, así como la consolidación de mercancías a los principales puertos, centros de producción y fronteras (para su exportación).

Los arrendamientos para la zona industrial del centro de México se encuentran por debajo de los máximos pre crisis 2008 y la tasa de disponibilidad de espacio industrial sigue por debajo del aproximadamente 5.0%

B. Bajío: Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Aguascalientes y Guadalajara.

El Bajío incluye en su corredor industrial a Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Aguascalientes y Jalisco. El corredor industrial del bajío tiene demanda de espacio industrial principalmente impulsado por el sector de manufactura y logística representan un 73.0% y un 27.0% respectivamente del mercado industrial, lo que proporciona una integración de la cadena de valor en la región.

El Bajío se beneficia de la manufactura de automóviles, alimentos y bebidas, manufactura y desarrollo aeroespacial, y productos de consumo principalmente. Por otro lado, la conectividad con el ferrocarril (Ferromex y Kansas City Southern), la inversión en infraestructura por parte del gobierno y la disponibilidad de tierra para actividad industrial a precios de mercado le otorgan ventajas competitivas únicas. Compañías multinacionales como: General Motors, Honda, Mazda, BMW y Toyota han invertido recientemente en la zona, incentivando a sus proveedores a establecerse de igual manera en la región del Bajío.

C. Noreste: Monterrey, Saltillo, Ramos Arizpe y Reynosa.

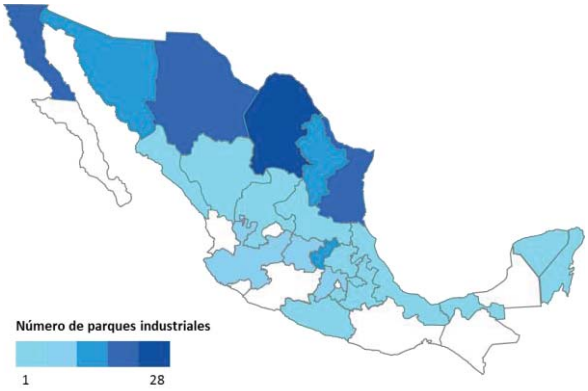
La región noreste incluye en su corredor industrial a los estados de Nuevo León (Monterrey), Coahuila (Saltillo y Ramos Arizpe) y Tamaulipas (Reynosa). Esta región tiene una demanda de espacio e inmuebles industriales principalmente por la industria de manufactura pesada, media y ligera, así como logística. El Noreste tiene distintas ventajas competitivas como acceso a gas natural, experiencia en el sector de industria pesada de acero, aluminio y vidrio, y la capacidad de integración *cross border* por su cercanía con Estados Unidos.

La región se ha visto impulsada por la industria automotriz, electrónica, consumo, alimentaria y de bebidas, lo que la ha convertido en el centro de fabricación más desarrollado en México. Además, con las recientes reformas energéticas, la región espera beneficiarse con el aumento de actividades de inversión relacionadas con la producción y co-generación de energía.

D. Noroeste: Tijuana, Ciudad Juárez y Chihuahua.

La región Noreste incluye en su corredor industrial a los estados de Chihuahua (destacando a Ciudad Juárez y Chihuahua) y Baja California Norte (Tijuana). Esta región es impulsada por el sector de ensamble y manufactura que representa aproximadamente 67.0% del empleo para las empresas industriales en la región acorde a la actividad de arrendamiento en 2014. El sector de maquila sirve principalmente al mercado de Estados Unidos ya que producir en México es más barato por el costo de la mano de obra.

Distribución de parques industriales en México



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de SCT

Dentro de las regiones del norte, principalmente en Nuevo León, Coahuila, Chihuahua, Sonora, Baja California y Tamaulipas hay una alta concentración de actividad industrial, derivado del alto nivel de integración de las cadenas de suministro *cross border* que facilitan el comercio entre Estados Unidos y México.

6.7 Sector industrial de electrónica

México representa un *hub* manufacturero más importante de la industria de la electrónica a nivel global. Es el mayor exportador de pantallas planas y el cuarto mayor exportador de computadoras a nivel mundial. 8 de cada 10 compañías globales líderes en electrónicos se encuentran establecidas en México. En 2010, México acumuló el 8.7% del consumo de electrónicos en América del Norte.

Inversiones recientes

- Inversión: USD$188 millones
- Empleos generados: 1,000

- Inversión: USD$40 millones
- Empleos generados: 740

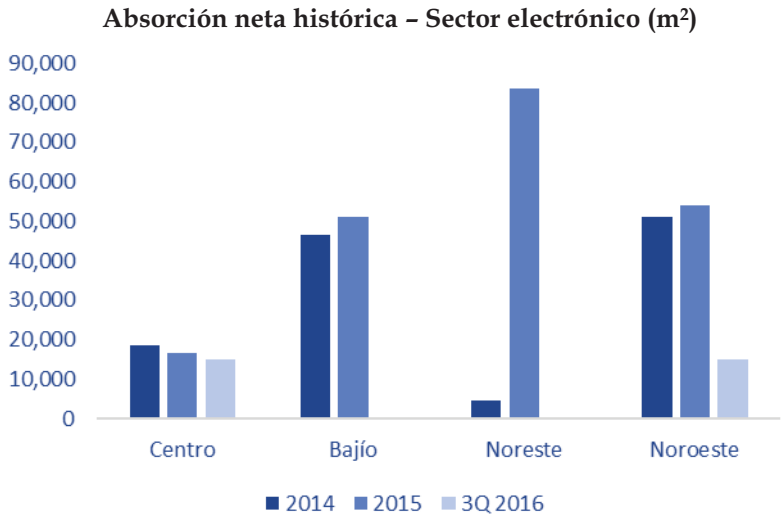
- Inversión: USD$34 millones
- Empleos generados: 5,000

- Inversión: USD$20 millones
- Empleos generados: 800

- Inversión: USD$12 millones
- Empleos generados: 300

- Inversión: USD$3 millones
- Empleos generados: 130

Fuente: JLL y CBRE



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de JLL y CBRE

6.8 Sector de la industria manufacturera

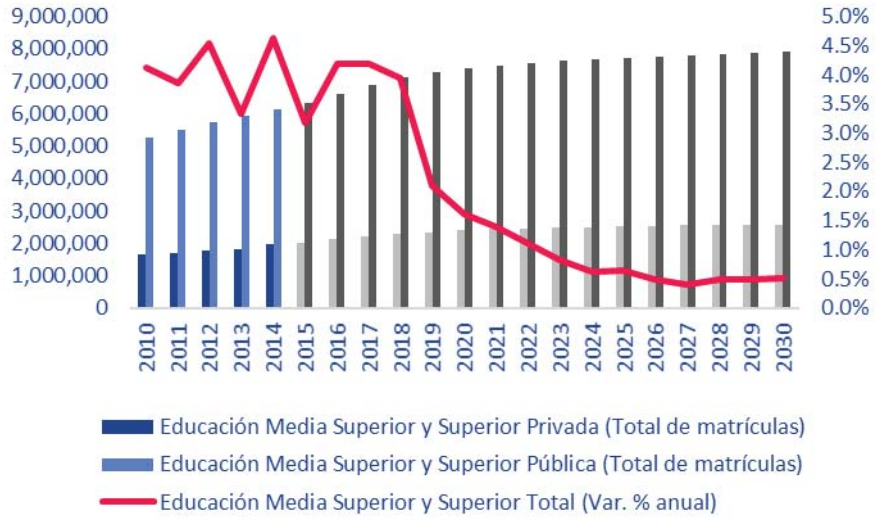
En México la industria manufacturera sigue transformando y creciendo con innovación, estructura de costos y eficiencias en las cadenas de suministros. Debido a la localización geográfica estratégica de los centros de manufactura, existen muchas sinergias *cross border* que permiten un acceso al mercado de Estados Unidos muy eficiente por la cercanía.

Después de la aguda contracción de la Actividad Manufacturera en el 2008 y 2009, este sector ha mostrado un crecimiento y dinamismo tanto en producción como en generación de empleos. El sector manufacturero está altamente relacionado con la demanda de bienes manufacturados en Estados Unidos. Según el INEGI, México exporta el 77.6% de su total de exportaciones a Estados Unidos. Mientras que las importaciones de manufactura de Estados Unidos disminuyeron durante la crisis financiera global, según la Oficina de Censo de Estados Unidos, dichas importaciones se han recuperado y han alcanzado niveles previos a la crisis.

6.9 Sector educativo en México

La educación media superior y superior en México históricamente ha tenido crecimientos sostenidos con un crecimiento anual compuesto de 3.7% del 2000 al 2014 en la parte de matriculación estudiantil tanto pública como privada; de acuerdo con datos de la SEP se espera que crezca un 1.5% anual compuesto para el periodo de 2015 a 2030. En ese mismo periodo, la educación privada en México ha crecido en un 3.5% de 2000 a 2014 y la educación pública ha obtenido crecimientos de 3.8% anual continuo para el mismo periodo y la SEP estima que el crecimiento en la educación privada crezca a un ritmo superior que la educación pública (Crecimiento anual continuo compuesto 2015-2030: 1.6%). Por otra parte, el rezago educativo en México en 2015 fue de 35.5% de la población de 15 años o más, un 1.9% de variación menor que en 2014 según datos del INEGI.

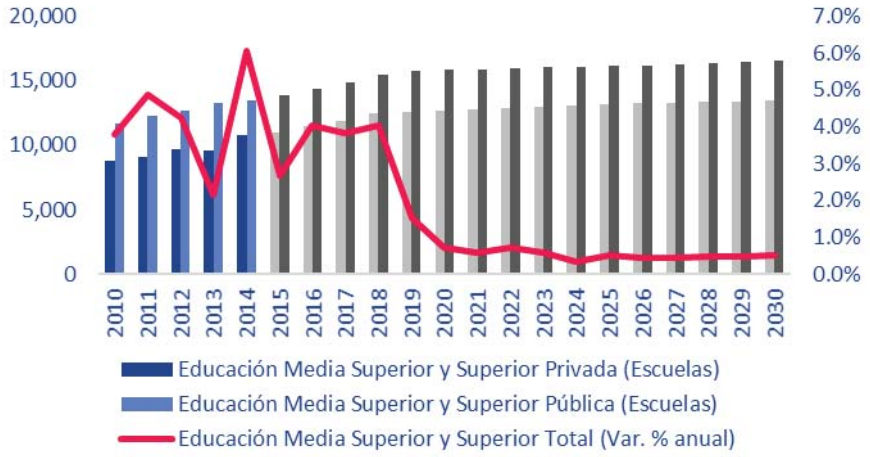
Evolución de educación media superior y superior privada (matrícula y var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de la SEP

Por otro lado, la evolución de las escuelas media superior y superior ha ido en aumento alcanzando un crecimiento anual compuesto histórico de 4.3%, de los cuales el aumento de las instituciones privadas ha tenido un ritmo superior al crecimiento de las escuelas públicas que fue de 4.4% y 4.3% respectivamente. En el periodo de 2013 a 2014 hubo un importante crecimiento de las escuelas privadas representado con 1,198 escuelas privadas nuevas representando comparado con 183 aperturas de escuelas públicas, un 86.7% del total.

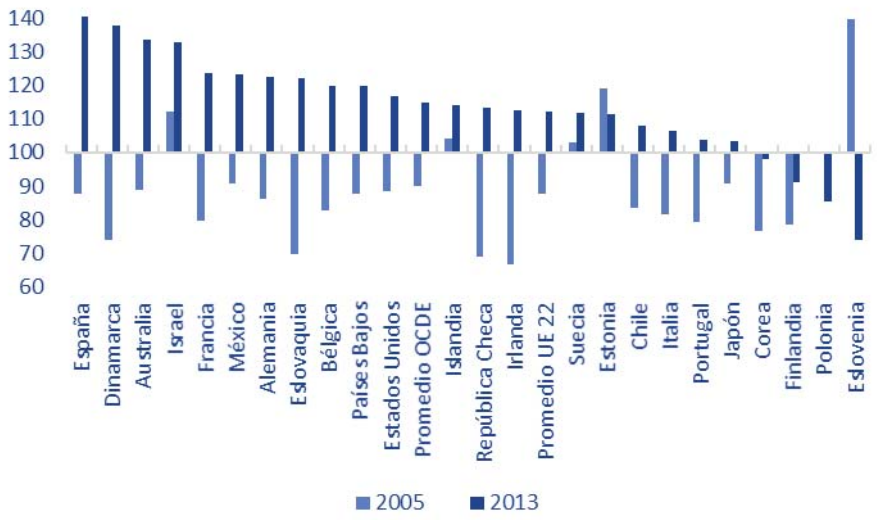
Evolución de escuelas media superior y superior privada (Escuelas y var. % anual)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de la SEP

Dentro de los países de la OCDE se analizó el cambio que hay en el gasto privado para educación media superior y superior, posicionando a México como el país número 5 en crecimiento desde 2008 al 2013 el cuál alcanzó un crecimiento anual compuesto de 4.3%. México sigue teniendo rezagos en el gasto de la educación privada contra países como España que es el líder en crecimiento del gasto privado en educación media superior y superior.

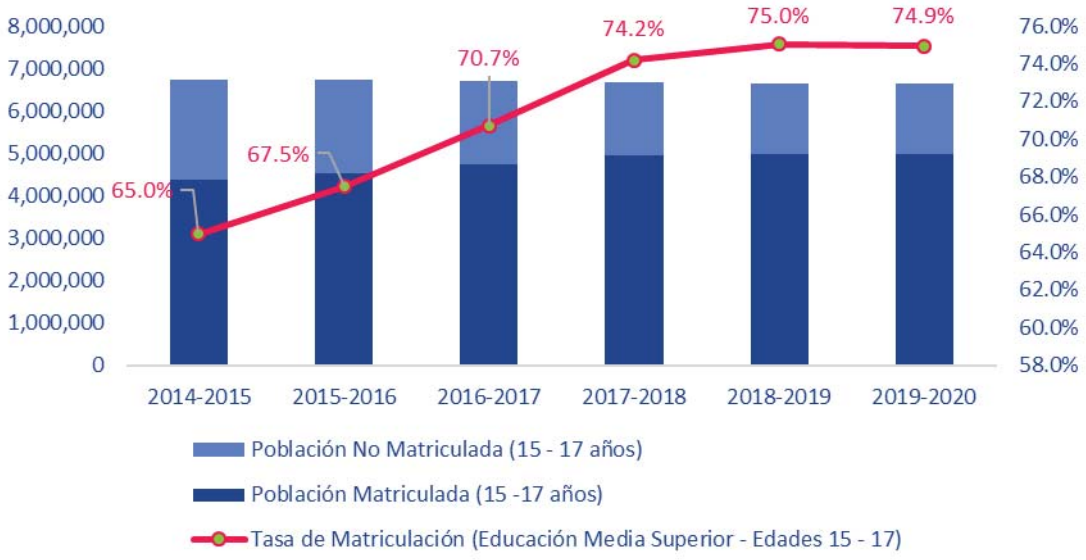
Cambio en el gasto privado en educación media superior y superior (2008=100)



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de la OCDE

En México, la educación media superior ha ido incrementando su tasa de matriculación (alumnos), posicionándose en un 65% para el ciclo 2014-2015 según el INEE, y con base en datos de la SEP se espera siga aumentando para colocarse en un 74.9% para el ciclo 2019-2020.

Tasa de Matriculación (Media Superior, 15 - 17 años)

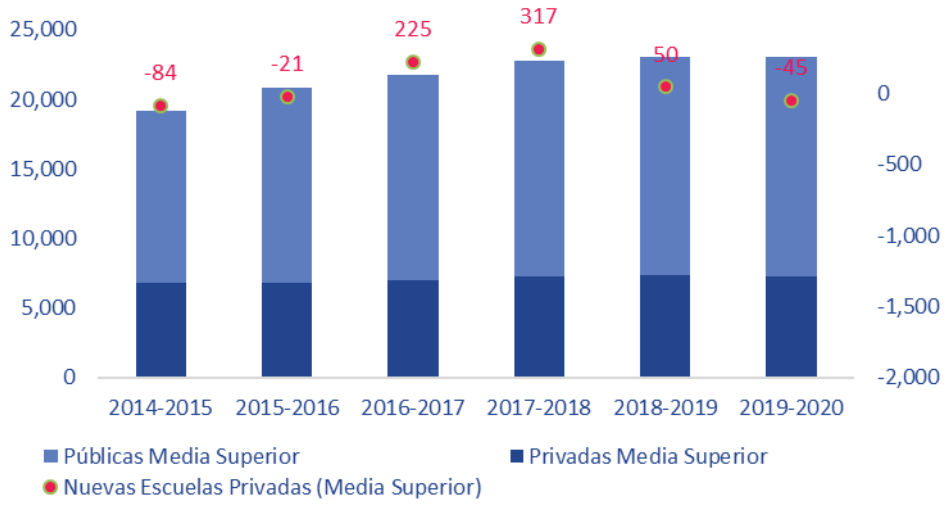


Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del INEE (Perspectivas del Sistema Educativo 2015) y SEP (Sistema Nacional de Información Estadística Educativa

En México se necesita abrir c. 526 escuelas de educación media superior privadas (2016-2020), considerando la creciente población, según datos de la SEP. Debido a la tendencia poblacional en México y al acceso a la educación, la SEP prevé que en el ciclo 2017-2018 se necesiten abrir 317 nuevas escuelas privadas en

México. En la educación media superior, para el ciclo 2019-2020 se espera que la tasa de matriculación en México alcance 75% lo que incrementará la demanda por infraestructura de calidad.

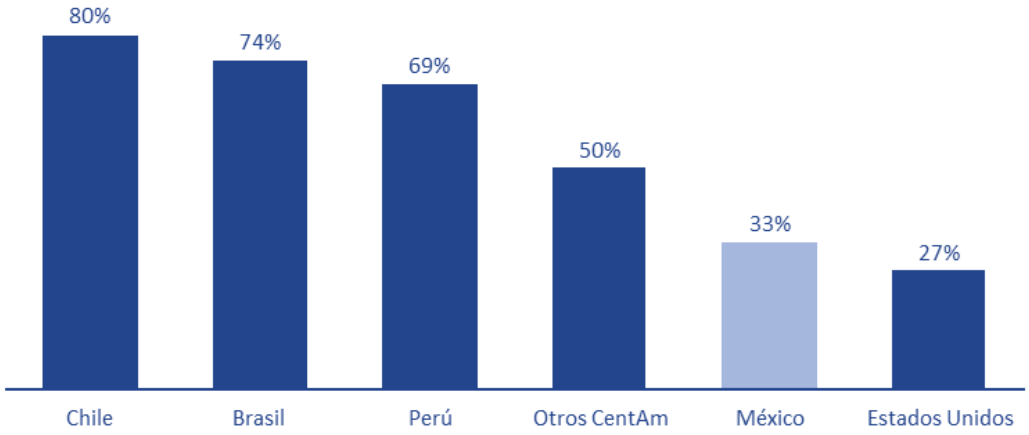
Evolución de Escuelas de Educación Media Superior



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del INEE (Perspectivas del Sistema Educativo 2015) y SEP (Sistema Nacional de Información Estadística Educativa

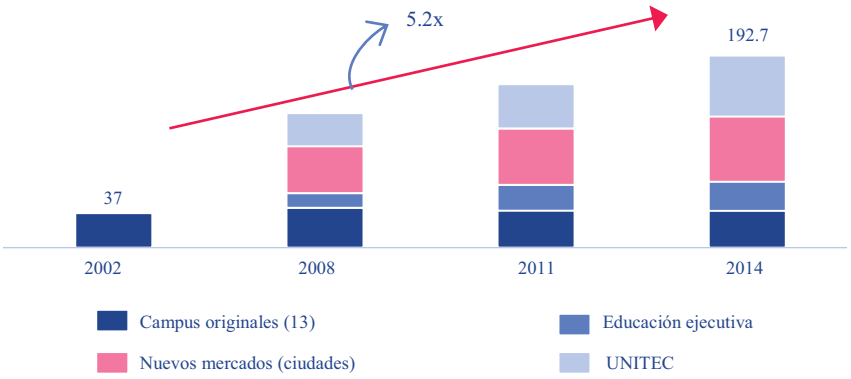
Las escuelas que ofrecen educación superior, necesitan ir creciendo para satisfacer la demanda y población creciente; se estima que para el ciclo 2017-2018 se necesiten abrir 76 nuevas escuelas de educación superior. En cuestión de educación superior, la SEP proyecta una necesidad de 436 escuelas de educación superior privadas, lo que representa una oportunidad de crecimiento para las universidades existentes.

% de inscripciones en instituciones privadas en LatAm



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de Wall Street research

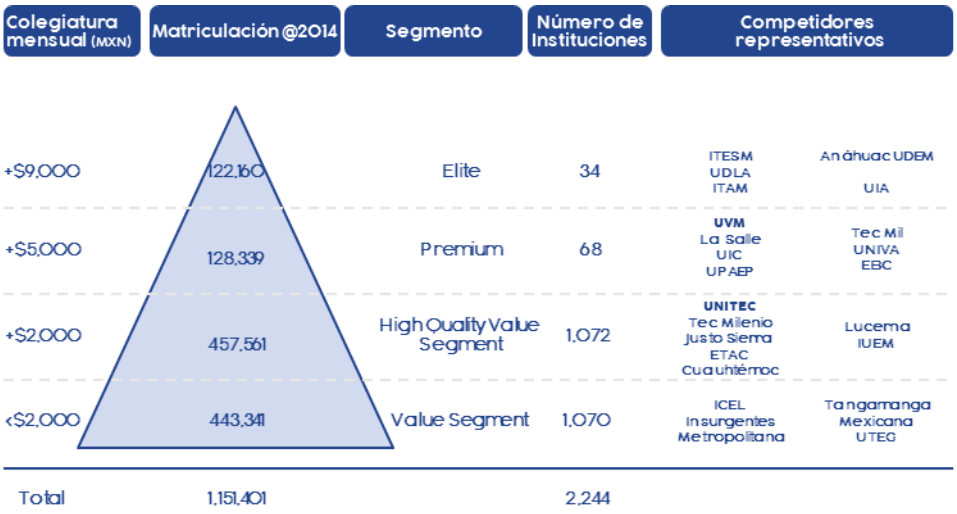
Crecimiento de matriculación – Laureate México



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de Wall Street research

Laureate International México, en tan solo 12 años ha aumentado su matriculación en 5.2 veces, el crecimiento se da principalmente a la expansión de nuevos campus con distintos formatos (UVM y UNITEC) para llegar a niveles de 192.7 mil estudiantes matriculados en 2014.

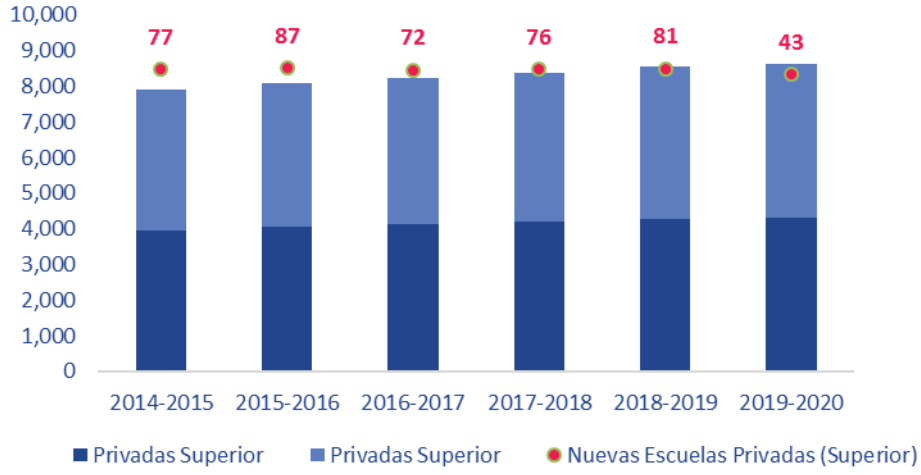
Mercado privado de educación terciaria en México



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de Wall Street research

El mercado privado en educación terciaria al 2014 se compone de 2,244 universidades, de las cuales la matriculación alcanzó 1,151 mil estudiantes en total. Laureate International compite en México en el sector *premium* y *high quality segment value* con sus formatos UVM y UNITEC respectivamente.

Evolución de Escuelas de Educación Superior



Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información del INEE (Perspectivas del Sistema Educativo 2015) y SEP (Sistema Nacional de Información Estadística Educativa

VII. Negocio y Propiedades

7.1 Panorama general

A través de las Entidades Aportantes, Grupo Bafar transmitirá la propiedad del Portafolio Inicial al Fideicomiso a través de los Fideicomisos de Inversión. Grupo Bafar jugará un papel importante como cliente del Fideicomiso al conservar en arrendamiento un porcentaje del Portafolio Inicial. Por estas razones, consideramos que el Fideicomiso obtiene beneficios a raíz de una relación de negocios con Grupo Bafar. A continuación, presentamos una breve reseña del perfil corporativo de Grupo Bafar.

Grupo Bafar es una empresa que actúa como controladora pura, y mediante sus compañías subsidiarias es uno de los principales productores y distribuidores en México de productos cárnicos, lácteos, carnes rojas y otros productos. Cotiza en la BMV desde 1996 e inició operaciones en 1983. Es una empresa caracterizada por un historial de crecimiento dinámico, el cual se debe a una férrea cultura empresarial. Las oficinas están localizadas en Km 7.5 Carretera a Cuauhtémoc S/N Col. Las Ánimas Chihuahua, Chihuahua C.P. 31450, número telefónico (614) 4390100.

A partir del año 1999, la empresa inició un ciclo acelerado de crecimiento, impulsado por la adquisición de compañías relacionados a su giro principal, tal es el caso de las tiendas especializadas de carnes BIF, la adquisición del Grupo Burr, la compra a Nestlé de las marcas Parma, Sabori y Campestre, la incorporación del negocio del pollo con la marca Freskecito, así como la expansión en todo el país de las tiendas propias Carnemart.

En 2007 inició un proceso de diversificación de sus negocios tradicionales al incursionar en el sector financiero con la constitución de la Vextor, una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple dedicada al otorgamiento de financiamientos a personas físicas y empresas. En 2011 realizó una reestructura empresarial y conformó su división inmobiliaria y en 2012 desarrolló sus primeros proyectos de desarrollos inmobiliarios BTS con terceros. A partir de ese momento, la división inmobiliaria se constituyó como un negocio verticalmente integrado, con áreas especializadas en la adquisición y desarrollo de inmuebles, construcción, diseño y manejo de obra, así como con la administración de inmuebles. A la par, se conformó un equipo con amplia experiencia, personal calificado, contratistas especializados y una alta capacidad de respuesta para el diseño, ingeniería, dirección y edificación de proyectos industriales y comerciales. Lo anterior permitió que la división inmobiliaria se convirtiera en las áreas dentro de Grupo Bafar de más rápido crecimiento y contribución a las utilidades del grupo.

El negocio inmobiliario con partes no relacionadas de Grupo Bafar inició en 2012 con el primer edificio construido a la medida para Laureate Education México (formato UVM); el crecimiento se ha generado principalmente mediante el desarrollo de parques industriales con infraestructura propia y la construcción de edificios hechos a la medida BTS.

En tan solo 4 años, la división inmobiliaria logró construir un portafolio desde cero hasta 13 propiedades arrendadas con terceros que generan más de 155 millones de pesos de NOI anualmente (NOI estabilizado) con arrendatarios filiales o subsidiarias de importantes empresas transnacionales, destacando de forma relevante que dichos proyectos fueron bajo el esquema BTS demostrando la sobresaliente capacidad de venta, ejecución y administración de grandes proyectos, así como la confianza del mercado inmobiliario en la marca Bafar. Por su parte el portafolio de propiedades arrendadas con partes relacionadas en este mismo periodo de tiempo logro incrementarse en poco más del 75% para alcanzar casi 80 contratos de arrendamiento con Grupo Bafar, y al día de hoy continúa creciendo.

En la siguiente tabla se muestra el crecimiento del portafolio del 2012 al cierre de 2016:

Ciudad	Superficie rentable (m2)	Renta anual (miles de pesos)	Moneda	Vigencia	Categoria	2012	2013	2014	2015	2016
Cd. Juarez	15,214	20,791,878	USD	10 años	Manufactura	RR Donely	RR Donely	RR Donely	RR Donely	RR Donely
Chihuahua	9,443	27,038,889	MXN	14 años	Educativo	UVM Chihuahua	UVM Chihuahua	UVM Chihuahua	UVM Chihuahua	UVM Chihuahua
Chihuahua	1,458	1,633,266	MXN	10 años	Manufactura	Cidet Corporativo	Cidet Corporativo	Cidet Corporativo	Cidet Corporativo	Cidet Corporativo
Chihuahua	5,199	19,194,895	MXN	10 años	Oficinas	Cibalis Corporativo	Cibalis Corporativo	Cibalis Corporativo	Cibalis Corporativo	Cibalis Corporativo
Chihuahua	188	384,184	MXN	10 años	Oficinas	Fundacion Corporativo	Fundacion Corporativo	Fundacion Corporativo	Fundacion Corporativo	Fundacion Corporativo
Chihuahua	20,873	33,421,375	MXN	10 años	Manufactura	Planta Chihuahua	Planta Chihuahua	Planta Chihuahua	Planta Chihuahua	Planta Chihuahua
Chihuahua	6,410	14,303,418	MXN	10 años	Logistica	Cedis	Cedis	Cedis	Cedis	Cedis
Chihuahua	250	981,508	MXN	10 años	Oficinas	Intercarnes Corporativo	Intercarnes Corporativo	Intercarnes Corporativo	Intercarnes Corporativo	Intercarnes Corporativo
Chihuahua	1,222	4,788,872	MXN	10 años	Oficinas	Onus Corporativo	Onus Corporativo	Onus Corporativo	Onus Corporativo	Onus Corporativo
Chihuahua	366	1,426,979	MXN	10 años	Oficinas	Destinia Corporativo	Destinia Corporativo	Destinia Corporativo	Destinia Corporativo	Destinia Corporativo
La Piedad	31,267	7,335,839	MXN	10 años	Manufactura	Planta La Piedad	Planta La Piedad	Planta La Piedad	Planta La Piedad	Planta La Piedad
Chihuahua	602	1,065,707	MXN	10 años	Comercio	Bif Juventud	Bif Juventud	Bif Juventud	Bif Juventud	Bif Juventud
Mexicali	321	804,642	MXN	10 años	Comercio	CMT Mexicali Carranza	CMT Mexicali Carranza	CMT Mexicali Carranza	CMT Mexicali Carranza	CMT Mexicali Carranza
Mexicali	1,013	687,360	MXN	10 años	Comercio	CMT Lazaro Cardenas	CMT Lazaro Cardenas	CMT Lazaro Cardenas	CMT Lazaro Cardenas	CMT Lazaro Cardenas
Mexicali	693	1,489,122	MXN	10 años	Comercio	DPC Mexicali	DPC Mexicali	DPC Mexicali	DPC Mexicali	DPC Mexicali
Casas Granc	339	659,405	MXN	10 años	Comercio	CMT Casas Grandes	CMT Casas Grandes	CMT Casas Grandes	CMT Casas Grandes	CMT Casas Grandes
Cd. juarez	266	411,923	MXN	10 años	Comercio	CMT Insurgentes	CMT Insurgentes	CMT Insurgentes	CMT Insurgentes	CMT Insurgentes
Cd. juarez	719	1,302,647	MXN	10 años	Comercio	CMT Juarez Tecnologic	CMT Juarez Tecnologic	CMT Juarez Tecnologic	CMT Juarez Tecnologic	CMT Juarez Tecnologic
Chihuahua	307	612,381	MXN	10 años	Comercio	CMT Bombero	CMT Bombero	CMT Bombero	CMT Bombero	CMT Bombero
Chihuahua	252	508,435	MXN	10 años	Comercio	CMT Juan Escutia	CMT Juan Escutia	CMT Juan Escutia	CMT Juan Escutia	CMT Juan Escutia
Chihuahua	378	810,999	MXN	10 años	Comercio	CMT Mega 20 De Noviem	CMT Mega 20 De Noviem	CMT Mega 20 De Noviem	CMT Mega 20 De Noviem	CMT Mega 20 De Noviem
Chihuahua	351	742,123	MXN	10 años	Comercio	CMT Nueva España	CMT Nueva España	CMT Nueva España	CMT Nueva España	CMT Nueva España
Delicias	595	635,460	MXN	10 años	Comercio	CMT Delicias Basica	CMT Delicias Basica	CMT Delicias Basica	CMT Delicias Basica	CMT Delicias Basica
Gomez Palac	335	281,400	MXN	10 años	Comercio	CMT Mega Mina	CMT Mega Mina	CMT Mega Mina	CMT Mega Mina	CMT Mega Mina
Guasave	325	503,100	MXN	10 años	Comercio	CMT Guasave	CMT Guasave	CMT Guasave	CMT Guasave	CMT Guasave
Mazatlan	367	581,217	MXN	10 años	Comercio	CMT Rafael Buelna	CMT Rafael Buelna	CMT Rafael Buelna	CMT Rafael Buelna	CMT Rafael Buelna
Hermosillo	238	362,712	MXN	10 años	Comercio	CMT Deli Hermosillo	CMT Deli Hermosillo	CMT Deli Hermosillo	CMT Deli Hermosillo	CMT Deli Hermosillo
Hermosillo	797	1,004,220	MXN	10 años	Comercio	CMT Mega Hermosillo	CMT Mega Hermosillo	CMT Mega Hermosillo	CMT Mega Hermosillo	CMT Mega Hermosillo
Durango	254	253,233	MXN	10 años	Comercio	CMT Durango Abastos	CMT Durango Abastos	CMT Durango Abastos	CMT Durango Abastos	CMT Durango Abastos
Monclova	253	233,975	MXN	10 años	Comercio	CMT Monclova	CMT Monclova	CMT Monclova	CMT Monclova	CMT Monclova
OJinaga	240	507,049	MXN	10 años	Comercio	CMT OJinaga	CMT OJinaga	CMT OJinaga	CMT OJinaga	CMT OJinaga
Cancun	1,002	805,471	MXN	10 años	Logistica	DPC Cancun	DPC Cancun	DPC Cancun	DPC Cancun	DPC Cancun
Chihuahua	769	701,136	MXN	10 años	Logistica	DPC Chihuahua	DPC Chihuahua	DPC Chihuahua	DPC Chihuahua	DPC Chihuahua
Hermosillo	1,419	1,174,766	MXN	10 años	Logistica	DPC Hermosillo	DPC Hermosillo	DPC Hermosillo	DPC Hermosillo	DPC Hermosillo
Naucalpan	3,549	3,431,161	MXN	10 años	Logistica	DPC Mexico	DPC Mexico	DPC Mexico	DPC Mexico	DPC Mexico
TiJuana	1,433	1,737,184	MXN	10 años	Logistica	DPC TiJuana	DPC TiJuana	DPC TiJuana	DPC TiJuana	DPC TiJuana
San Jose De	325	553,800	MXN	10 años	Comercio	CMT San Jose Del Cabo B.C.S.	CMT San Jose Del Cabo B.C.S.	CMT San Jose Del Cabo B.C.S.	CMT San Jose Del Cabo B.C.S.	CMT San Jose Del Cabo B.C.S.
Ensenada	325	522,600	MXN	10 años	Comercio		CMT Ensenada Centro	CMT Ensenada Centro	CMT Ensenada Centro	CMT Ensenada Centro
Nuevo Lared	243	373,586	MXN	10 años	Comercio		CMT Laredo Tecnologico	CMT Laredo Tecnologico	CMT Laredo Tecnologico	CMT Laredo Tecnologico
Cancun	255	706,860	MXN	10 años	Comercio		CMT Cancun Jabah	CMT Cancun Jabah	CMT Cancun Jabah	CMT Cancun Jabah
Obregon	227	261,274	MXN	10 años	Comercio		CMT Obregon Misiones	CMT Obregon Misiones	CMT Obregon Misiones	CMT Obregon Misiones
Cd. Juarez	237	330,349	MXN	10 años	Comercio		CMT Juarez Gomez Morin	CMT Juarez Gomez Morin	CMT Juarez Gomez Morin	CMT Juarez Gomez Morin
Tepic	296	440,448	MXN	10 años	Comercio		CMT Tepic Nayarit Nicolas Bravo	CMT Tepic Nayarit Nicolas Bravo	CMT Tepic Nayarit Nicolas Bravo	CMT Tepic Nayarit Nicolas Bravo
Reynosa	252	338,796	MXN	10 años	Comercio		CMT Reynosa Lomas	CMT Reynosa Lomas	CMT Reynosa Lomas	CMT Reynosa Lomas
Puerto Vallar	222	426,624	MXN	10 años	Comercio		CMT Puerto Vallarta	CMT Puerto Vallarta	CMT Puerto Vallarta	CMT Puerto Vallarta
Torreon	249	235,749	MXN	10 años	Comercio		CMT Frontera	CMT Frontera	CMT Frontera	CMT Frontera
Cd. Juarez	236	409,770	MXN	10 años	Comercio			CMT Juarez Troncoso	CMT Juarez Troncoso	CMT Juarez Troncoso
Chihuahua	110	427,418	MXN	10 años	Oficinas			Vextor Corporativo	Vextor Corporativo	Vextor Corporativo
Hermosillo	259	472,872	MXN	10 años	Comercio			CMT Hermosillo Lopez Portillo	CMT Hermosillo Lopez Portillo	CMT Hermosillo Lopez Portillo
Yautepec	261	403,285	MXN	10 años	Comercio			CMT Yautepec	CMT Yautepec	CMT Yautepec
Nogales	251	797,035	MXN	10 años	Comercio			CMT Nogales Greco	CMT Nogales Greco	CMT Nogales Greco
Cd. Juarez	220	269,672	MXN	10 años	Comercio			CMT Puerto Palmas Cd. Juarez	CMT Puerto Palmas Cd. Juarez	CMT Puerto Palmas Cd. Juarez
Poza Rica	245	506,402	MXN	10 años	Comercio			CMT Poza Rica	CMT Poza Rica	CMT Poza Rica
Minatitlan	455	534,968	MXN	10 años	Comercio			CMT Minatitlan Veracruz	CMT Minatitlan Veracruz	CMT Minatitlan Veracruz
Coatzacoalcı	296	312,576	MXN	10 años	Comercio			CMT Coatzacoalcos Veracruz	CMT Coatzacoalcos Veracruz	CMT Coatzacoalcos Veracruz
Chihuahua	30	117,044	MXN	10 años	Oficinas			Descubre Corporativo	Descubre Corporativo	Descubre Corporativo
Cd. Juarez	283	299,355	MXN	10 años	Comercio			CMT 16 De Septiembre	CMT 16 De Septiembre	CMT 16 De Septiembre
Cd. Juarez	249	331,988	MXN	10 años	Comercio			CMT Carlos Amaya	CMT Carlos Amaya	CMT Carlos Amaya
Celaya	237	261,166	MXN	10 años	Comercio			CMT Celaya Irrigacion	CMT Celaya Irrigacion	CMT Celaya Irrigacion
Cancun	249	553,291	MXN	10 años	Comercio			CMT Bugambilias	CMT Bugambilias	CMT Bugambilias
Cancun	290	828,240	MXN	10 años	Comercio			CMT Uxmal	CMT Uxmal	CMT Uxmal
Cancun	297	624,036	MXN	10 años	Comercio			CMT Cancun Rancho Viejo	CMT Cancun Rancho Viejo	CMT Cancun Rancho Viejo
Acapulco	244	371,856	MXN	10 años	Comercio			CMT Pie De La Cuesta	CMT Pie De La Cuesta	CMT Pie De La Cuesta
Tepic	224	276,864	MXN	10 años	Comercio			CMT Tepic Flores Magon	CMT Tepic Flores Magon	CMT Tepic Flores Magon
Cancun	256	618,461	MXN	10 años	Comercio			CMT Cancun Nichupete	CMT Cancun Nichupete	CMT Cancun Nichupete
Cuauhtemoc	311	549,257	MXN	10 años	Comercio			CMT Cuauhtemoc Manitoba	CMT Cuauhtemoc Manitoba	CMT Cuauhtemoc Manitoba
Chihuahua	1,160	2,229,090	MXN	10 años	Manufactura			B Energy	B Energy	B Energy
Leon	157	261,704	MXN	10 años	Comercio				CMT Carro Verde	CMT Carro Verde
Chihuahua	228	446,242	MXN	10 años	Comercio				CMT Guillermo Prieto	CMT Guillermo Prieto
Cancun	381	488,973	MXN	10 años	Comercio				CMT Cancun Tules Ii	CMT Cancun Tules Ii
Reynosa	277	352,700	MXN	10 años	Comercio				CMT Reynosa 20 Nov	CMT Reynosa 20 Nov
Cd. Juarez	206	287,003	MXN	10 años	Comercio				Casa Hdz Bufalo	Casa Hdz Bufalo
Cd. Juarez	399	541,315	MXN	10 años	Comercio				Casa Hdz Neptuno	Casa Hdz Neptuno
Cuauhtemoc	303	637,098	MXN	10 años	Comercio				CMT Cuahutemoc Vicente Guerrero	CMT Cuahutemoc Vicente Guerrero
Monterrey	5,001	7,145,722	USD	10 años	Manufactura				Parque Tecnologico Milenium/BecKers (1)	Parque Tecnologico Milenium/BecKers (1)
Monterrey	5,088	4,772,224	USD	6 años	Manufactura				Parque Tecnologico Milenium/Hakkai (3)	Parque Tecnologico Milenium/Hakkai (3)
Chihuahua	274	502,164	MXN	10 años	Comercio				CMT Campo Bello	CMT Campo Bello
Nogales	251	644,337	MXN	10 años	Comercio				CMT Nogales Maestros Sonora	CMT Nogales Maestros Sonora
ZihuataneJo	278	386,767	MXN	10 años	Comercio				CMT ZihuataneJo	CMT ZihuataneJo
Magdalena D	278	323,941	MXN	10 años	Comercio				CMT Magdalena De Jino	CMT Magdalena De Jino
Chihuahua	25,429	18,229,542	USD	12 años	Manufactura					Parque Tecnologico Bafar/Visteon
Tlaquepaque	12,383	8,768,271	MXN	12 años	Educativo					Unitec Guadalajara y Fase II
Cananea	243	35,232	MXN	10 años	Comercio					CMT Cananea
Chihuahua	4,303	363,800	MXN	5 años	Logistica					Parque Tecnologico Bafar/Truper Chihuahua
Monterrey	4,667	1,000,943	USD	7 años	Manufactura					Parque Tecnologico Milenium/ERAE (2B)
Chihuahua	275	79,261	MXN	10 años	Comercio					CMT DostoievsKi
Obregon	296	220,224	MXN	10 años	Comercio					CMT Obregon-Jalisco
Obregon	3,466	2,578,704	MXN	10 años	Comercio					DPC Obregon
Rentas anuales Terceros						47,830,768	47,830,768	47,830,768	59,748,714	88,111,270
% del total						*31.2%*	*30.5%*	*28.5%*	*32.3%*	*40.8%*
Rentas anuales Bafar parte relacionada						105,330,964	108,967,249	120,161,893	125,034,137	127,947,559
% del total						*68.8%*	*69.5%*	*71.5%*	*67.7%*	*59.2%*
Rentas anuales totales						**153,161,732**	**156,798,017**	**167,992,661**	**184,782,851**	**216,058,829**

En la siguiente tabla se muestra el crecimiento del portafolio de Grupo Bafar del 2012 al cierre de 2016:

#	Superficie rentable (m2)	Renta anual (miles de pesos)	Vigencia	2012	2013	2014	2015	2016
1	53,598	42,390,480	10 años	Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial
2	7,226	26,776,438	10 años	Oficinas	Oficinas	Oficinas	Oficinas	Oficinas
3	15,275	23,642,260	10 años	Centro de Distribucion	Centro de Distribucion	Centro de Distribucion	Centro de Distribucion	Centro de Distribucion
4	8,279	12,521,787	10 años	Tienda	Tienda	Tienda	Tienda	Tienda
5	2,306	3,636,285	10 años		Tienda	Tienda	Tienda	Tienda
6	4,864	8,421,092	10 años			Tienda	Tienda	Tienda
7	140	544,462	10 años			Oficinas	Oficinas	Oficinas
8	1,160	2,229,090	10 años			Nave Industrial	Nave Industrial	Nave Industrial
9	3,032	4,872,244	10 años				Tienda	Tienda
10	4,281	2,913,422	10 años					Tienda
Total	**100,160**	**127,947,559**	**10.0 años**					
Rentas anuales Bafar parte relacionada				**105,330,964**	**108,967,249**	**120,161,893**	**125,034,137**	**127,947,559**

En la siguiente tabla se muestra el crecimiento del portafolio de otros del 2012 al cierre de 2016:

Ciudad	Superficie rentable (m2)	Renta anual (miles de pesos)	Moneda	Vigencia	Categoría	2012	2013	2014	2015	2016
Cd. Juarez	15,214	20,791,878	USD	10 años	Manufactura	RR Donely	RR Donely	RR Donely	RR Donely	RR Donely
Chihuahua	9,443	27,038,889	MXN	14 años	Educativo	UVM Chihuahua	UVM Chihuahua	UVM Chihuahua	UVM Chihuahua	UVM Chihuahua
Monterrey	5,001	7,145,722	USD	10 años	Manufactura				Parque Tecnologico Milenium/BecKers (1)	Parque Tecnologico Milenium/BecKers (1)
Monterrey	5,088	4,772,224	USD	6 años	Manufactura				Parque Tecnologico Milenium/Hakkai (3)	Parque Tecnologico Milenium/Hakkai (3)
Chihuahua	25,429	18,229,542	USD	12 años	Manufactura					Parque Tecnologico Bafar/Visteon
Tlaquepaque	12,383	8,768,271	MXN	12 años	Educativo					Unitec Guadalajara y Fase II
Chihuahua	4,303	363,800	MXN	5 años	Logística					Parque Tecnologico Bafar/Truper Chihuahua
Monterrey	4,667	1,000,943	USD	7 años	Manufactura					Parque Tecnologico Milenium/ERAE (2B)
Total	**81,528**	**88,111,270**		**11.6 años**						
Rentas anuales Terceros						**47,830,768**	**47,830,768**	**47,830,768**	**59,748,714**	**88,111,270**

La división inmobiliaria se convirtió en un pilar de las empresas de Grupo Bafar, sobre todo la división de *retail*, permitiendo ser un socio estratégico en su ambicioso plan de expansión de tiendas Carnemart en todo el país. También juega un rol destacado en el proyecto del parque agro tecnológico en La Piedad, Michoacán anunciado en 2015 en la residencia oficial de Los Pinos ente el presidente de la república, Enrique Peña Nieto.

Una de las principales fortalezas que cimientan el explosionado crecimiento de esta unidad de negocios, es que ha mantenido una estructura esbelta con ejecutivos de alto desempeño, con un director de la división inmobiliaria que reporta en línea recta al presidente y director general de Grupo Bafar. A su vez, el área inmobiliaria cuenta con 2 directores, uno responsable de la operación y adquisición de propiedades, y otro encargado de las administraciones de inmuebles; ambos apoyados por una robusta estructura de administración y finanzas, así como una cultura de trabajo basado en el modelo de gestión de Grupo Bafar. Este modelo permite contar con herramientas que mantienen alineado el rumbo con los objetivos estratégicos establecidos por el consejo de administración del grupo, así como una estricta metodología de evaluación de todos los proyectos e inversiones que el área inmobiliaria realiza. Adicionalmente mantiene un esquema de medición y evaluación al desempeño a los principales ejecutivos, bajo una cultura laboral basada en un modelo de meritocracia. Este esquema de evaluación permite a los ejecutivos alcanzar sistemas de remuneración variables basados en resultados, consiguiendo una perfecta alineación de los principales indicadores de medición de los ejecutivos con los objetivos establecidos por la alta dirección. Estos indicadores incluyen métricas como el cumplimiento del presupuesto en ventas y generación de flujos, índices de capitalización, valor del portafolio, tasas de desocupación, entre otros.

Otro logro destacado de la división inmobiliaria es la asociación estratégica con Grupo Punto Alto, uno de los principales constructores del norte del país; esta alianza permitió la constitución de Tebain, empresa con participación en partes iguales por parte de Grupo Bafar y por Grupo Punto Alto; esta unión de 2 de los más grandes y dinámicos Grupos empresariales del estado de Chihuahua ha marcado un hito en la manera de hacer negocios en la región, alcanzando combinar las fortalezas y experiencia de ambos grupos. Tebain ha materializado un portafolio orientado principalmente al sector educativo, con proyectos con la UVM, campus Chihuahua (9 mil m^2) y la Universidad Tecnológica en sus campus Guadalajara (12 mil m^2) y Querétaro (9 mil m^2). Recientemente se obtuvo el contrato para el arrendamiento de oficinas a Cemex en la ciudad de Querétaro (mil m^2).

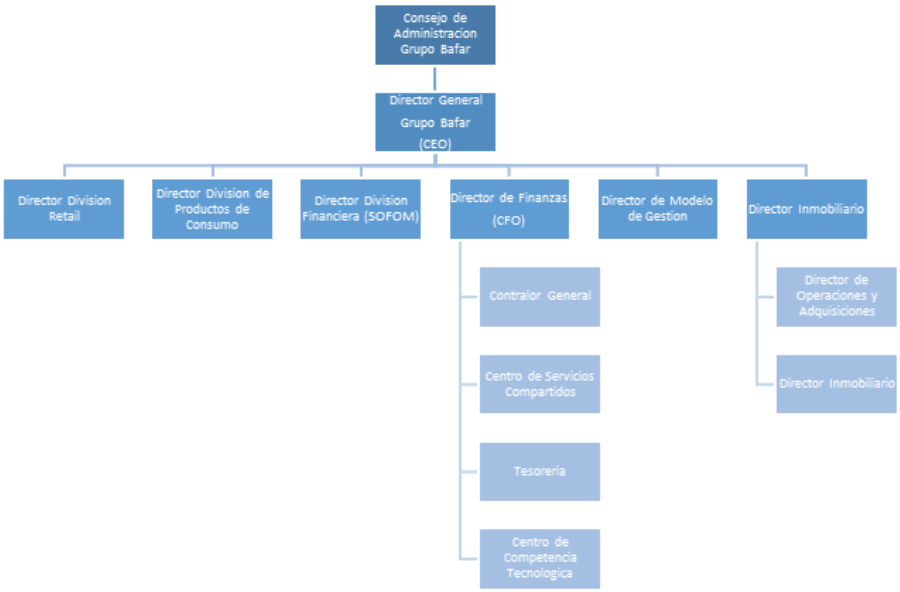
Además de Tebain, la división inmobiliaria opera con otras 4 empresas; 2 para el arrendamiento de inmuebles a terceros, Descubre e Inmuebles Forza, y otras 2 para el arrendamiento con partes relacionadas, Proyectos Inmobiliarios Carne Mart y Extensión Inmobiliaria.

Descubre es una empresa dedicada al desarrollo y arrendamiento con terceros, donde se incluyen propiedades industriales en Apodaca, Nuevo León con el Parque Industrial Millenium (17 mil m^2), el cual alberga 4 naves industriales de primera calidad arrendadas a las empresas transnacionales Beckers, Hakkai, ERAE y Weiss-Aug. Adicionalmente, cuenta con una nave industrial (15 mil m^2) arrendada a RR Donnelley en Ciudad Juárez, Chihuahua y un centro de distribución (7.5 mil m^2) arrendado a Truper, en Guadalajara, Jalisco.

Por su parte, Inmuebles Forza, también dedicada al desarrollo y arrendamiento con terceros, cuenta con el Parque Tecnológico Bafar en la ciudad de Chihuahua, con 2 naves industriales arrendados a Visteon (25 mil m^2 y 3 mil m^2) así como un centro de distribución (4 mil m^2) rentado a Truper.

Inmuebles Forza y Descubre aun cuentan con reservas territoriales en la ciudad de Chihuahua para seguir incrementando el portafolio con terceros.

Proyectos Inmobiliarios Carne Mart es la empresa arrendadora que concentra los inmuebles rentados a empresas Afiliadas y cuenta con poco más de 70 mil m^2 de construcciones (incluyendo el nuevo parque agro tecnológico en La Piedad, Michoacán). En ciertas propiedades, Proyectos Inmobiliarios Carne Mart mantiene el derecho al usufructo de ciertos inmuebles mientras que Extensión Inmobiliaria tiene la nuda propiedad de ellos. Ambas empresas consideran aportar sus propiedades al Fideicomiso.



7.2 Ventajas

La propuesta de valor del Fideicomiso descansa sobre las siguientes consideraciones:

a. Vehículo con plataforma de administración internalizada con portafolio de propiedades de reciente creación y 100% de ocupación.
   - Sponsor institucional y público en la BMV, líder en su sector
   - Portafolio diversificado y con las mejores métricas operativas del sector
   - Portafolio de propiedades de alta calidad, con edad promedio de 4.4 años
   - Diversificación geográfica de puntos de venta, con crecimiento hacia la región centro
   - 94% portafolio BTS

b. Inquilinos de alto perfil: clase A con contratos de larga duración.
   - 22% de contratos en USD (ponderado por rentas al 30 de junio de 2017)
   - Contratos con garantía de casa matriz en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los mismos
   - Jurisdicción de litigios foránea
   - Plazo remanente ponderado de contratos: 9.0 años

c. Estructura internalizada y competitiva alineada a los intereses de los inversionistas.
   - 100% estructura internalizada que incorpora plataforma de administración de la Fibra y de las propiedades

- *Upside* de apalancamiento operativo adicional, conforme se realicen nuevas adquisiciones

d. Robusto plan de crecimiento con alta visibilidad de adquisiciones de portafolios icónicos
    - Agresivo plan de crecimiento de tiendas Carnemart en los próximos 3 años
    - Adquisiciones de terceros con inquilinos de primer nivel
    - Visibilidad de pipeline de adquisiciones robusto y tangible

e. Sólido gobierno corporativo que supera el estándar de la industria.
    - 1% del *dividend yield* pagadero al Administrador como Plan de Compensación de Largo Plazo
    - 50% de la compensación pagadera en CBFIs

f. Portafolio con presencia en regiones y sectores con dinamismo económico y que capturan el beneficio del bono demográfico
    - Mitiga preocupación de concentración inicial en región norte
    - Regiones con crecimiento superior al PIB nacional
    - Expansión de clase media estimula demanda de espacios comerciales
    - Necesidad de nueva infraestructura educativa de calidad

VIII. Estructura y Formación

8.1 Panorama general de la estructura del Fideicomiso

Fuimos constituidos en México bajo la forma de un fideicomiso irrevocable el 10 de julio de 2017. Financiaremos la adquisición de nuestro Portafolio Inicial con los recursos derivados de la Oferta. Tras el cierre de la Oferta y las Operaciones de Formación, el Fideicomiso será el único beneficiario de los derechos y propiedades que constituyen el Portafolio Inicial y estaremos a cargo de su manejo y administración.

Tenemos planeado cumplir con los requisitos necesarios para ser considerados como una FIBRA para efectos del ISR a partir del ejercicio fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2017. Prevemos que antes del cierre de la Oferta, el Servicio de Administración Tributaria confirmará que el último proyecto del Contrato de Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR vigente y, por tanto, con lo dispuesto por el artículo 188 de dicha ley, que establece el régimen aplicable a las FIBRAs y, por ende, a nosotros.

El fiduciario del Contrato de Fideicomiso será Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria. De conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría, nuestro Administrador y Asesor será Administradora FIBRA Norte, S.C., que tendrá a su cargo la administración y el manejo de las operaciones diarias de los Activos Inmobiliarios y del Fideicomiso (para mayor información al respecto, véanse las secciones IV *"El Administrador y Asesor"* y 3.4.2 *"Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente Prospecto). En términos generales, el Fiduciario actuará en nuestra representación exclusivamente con base en las instrucciones que reciba del Administrador y Asesor, con la salvedad que existen algunos asuntos que deben ser aprobados por el Comité Técnico o por los Tenedores.

8.2 Operaciones de Formación

Hasta la fecha de cierre de la Oferta y las Operaciones de Formación, la propiedad y administración de los 81 Activos Inmobiliarios integrantes de nuestro Portafolio Inicial, correspondían directa o indirectamente a las Entidades Aportantes. En forma simultánea al cierre de la Oferta y sujeto a que se lleve a cabo el mismo, también realizaremos el cierre de ciertas operaciones de formación (conjuntamente, según se enlistan a continuación, las "Operaciones de Formación"), mediante las cuales:

- se celebren Convenios de Aportación, en virtud de los cuales las Entidades Aportantes aportarán a los Fideicomisos de Inversión sus derechos de propiedad y/o del usufructo, según corresponda, sobre los Activos Inmobiliarios que integrarán nuestro Portafolio Inicial, a cambio de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión;

- celebraremos los Convenios de Cesión con las Entidades Aportantes, en virtud de los cuales las Entidades Aportantes cederán al Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, todos sus derechos fideicomisarios correspondientes a los Fideicomisos de Inversión, a cambio de una contraprestación pagadera en efectivo y/o CBFIs;

- celebraremos el Contrato de Administración y Asesoría con el Administrador y Asesor; y

- asumiremos ciertas deudas actuales relacionadas con los inmuebles que nos serán aportados.

Con anterioridad a la Oferta, se determinó el monto de la contraprestación pagadera por los Activos Inmobiliarios que comprenden el Portafolio Inicial, con base en la parte proporcional del valor neto de los activos imputable a cada Entidad Aportante al 30 de junio de 2017. El valor neto de los activos imputable a cada Entidad Aportante se calculó con base en el valor razonable de los activos, pasivos y deuda a nivel de las propiedades. En el proceso de valuación del Portafolio Inicial no se asignó mayor importancia a ningún factor en especial.

Los Convenios de Aportación y los Convenios de Cesión estarán sujetos a ciertos términos y condiciones, incluyendo el cierre de la Oferta como una condición suspensiva de los mismos. Además, los Convenios de Aportación y los Convenios de Cesión incluyen declaraciones con respecto a nuestro Portafolio Inicial habituales en operaciones inmobiliarias similares. Véase las secciones 1.3.2 "*Riesgos relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria mexicana de bienes inmuebles*", 1.3.3 "*Riesgos relacionados con la estructura de la transacción y con el Administrador y Asesor*", y 1.3.4 "*Riesgos relacionados con la Oferta y los CBFIs*" del presente Prospecto.

La siguiente tabla muestra el número de inmuebles que serán aportados a los Fideicomisos de Inversión por cada una de las Entidades Aportantes de conformidad con los Convenios de Aportación, así como el porcentaje de participación mantenido por Grupo Bafar en cada una de las Entidades Aportantes.

Entidad Aportante	**Número de contratos que nos serán aportados[(1)]**	**Participación de Grupo Bafar en la Entidad Aportante[(2)]**
Proyectos Inmobiliarios Carne Mart / Extensión Inmobiliaria[(3)]	81	100%
Tebain	5	50%
Descubre	6	100%
Inmuebles Forza	3	100%
Total	**95**	

(1) La Entidad Aportante correspondiente es titular de la totalidad de los derechos de propiedad de estos inmuebles.
(2) El porcentaje restante de Tebain pertenece a inversionistas independientes.
(3) En algunos casos, ambas entidades aportarán la propiedad de los inmuebles correspondientes, dado que una es titular del usufructo sobre los inmuebles y otra es titular de la nuda propiedad de los mismos.

Como se mencionó anteriormente, en virtud de los Convenios de Cesión, las Entidades Aportantes cederán al Fideicomiso todos los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión que hubieren recibido en virtud de los Convenios de Aportación, a cambio de una contraprestación o precio de compra total consistente en 179,346,614 CBFIs emitidos por nuestro Fideicomiso. Por lo tanto, una vez celebrados los Convenios de Aportación y posteriormente los Convenios de Cesión, el Fideicomiso será el único beneficiario de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, es decir, el único fideicomisario de éstos; por su parte, la totalidad de los inmuebles del Portafolio Inicial se encontrarán dentro del patrimonio de los Fideicomisos de Inversión, por lo que el Fideicomiso será el único y exclusivo beneficiario indirecto de los derechos de propiedad sobre cada uno de los inmuebles integrantes del Portafolio Inicial, a través de los Fideicomisos de Inversión y solo sujeto a los gravámenes constituidos en favor de los acreedores respectivos.

Como propietario del Portafolio Inicial a través de los Fideicomisos de Inversión, el Fideicomiso estará a cargo del desarrollo y la administración de los inmuebles. El precio de compra de nuestro Portafolio Inicial se distribuirá entre las Entidades Aportantes en los términos indicados en la siguiente tabla.

Entidad Aportante	GLA total (miles de m^2)[(1)]	CBFIs emitidos	CBFIs emitidos (MXN)[(2)]	Valor total de la consideración[(2)(3)]
Proyectos Inmobiliarios Carne Mart	110.2	87,025,125	1,696,989,937.50	1,696,989,937.50
Extensión Inmobiliaria		18,172,495	354,363,652.50	354,363,652.50
Tebain	34.4	24,631,937	480,322,771.50	480,322,771.50
Descubre	40.1	27,904,801	544,143,619.50	544,143,619.50

Inmuebles Forza	32.9	21,612,256	421,438,992.00	421,438,992.00
Total	217.6	179,346,614	3,497,258,973.00	3,497,258,973.00

(1) Al 30 de junio de 2017.
(2) Con base en el precio de oferta de $19.50 por CBFI.
(3) Montos en dólares han sido convertidos al tipo de cambio de $20.61 por USD$1.00, el tipo de cambio publicado el 30 de junio de 2017 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al Día Hábil siguiente al de su determinación. Véase la sección titulada *"Presentación de la información financiera y otra información"* del presente Prospecto.

Como resultado de lo anterior, tras el cierre de la Oferta, las Entidades Aportantes, en conjunto, serán titulares de CBFIs representativos de aproximadamente el 74%.

Como se mencionó anteriormente, algunos de los Activos Inmobiliarios tienen constituidos gravámenes en beneficio de nuestros acreedores en relación con ciertos créditos existentes contratados por las Entidades Aportantes. Prevemos que los acreedores del Crédito UNITEC y el Crédito UVM otorgarán su consentimiento para que los Fideicomisos de Inversión asuman todas las obligaciones de pago derivadas de los financiamientos obtenidos por las Entidades Aportantes en relación con sus respectivas propiedades, mismas que seguirán estando gravadas en garantía de dichos financiamientos y los derechos de cobro bajo los arrendamientos respectivos de dichas propiedades seguirán afectados al Fideicomiso UNITEC y al Fideicomiso UVM, según corresponda. Estimamos que la deuda incurrida por los Fideicomisos de Inversión en relación con los créditos existentes ascenderá a $306,565,446.89. Para obtener mayor información en este sentido, véase la sección 5.2 *"Informe de créditos relevantes"* del presente Prospecto.

En suma, el cierre de la Oferta y las Operaciones de Formación tendrán como consecuencia que el Fideicomiso sea el único y exclusivo beneficiario indirecto de los derechos de propiedad sobre cada uno de los Activos Inmobiliarios integrantes del Portafolio Inicial, sujeto a los gravámenes constituidos en favor de los acreedores respectivos.

IX. Personas Responsables

EL FIDUCIARIO

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

"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 su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



Por:_____

Nombre: Karla Ivette Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario



Por:_____

Nombre: Sergio Bruno Camarena Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

EL FIDEICOMITENTE

Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.

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

Por:_____

Nombre: Luis Eduardo Ramírez Herrera
Cargo: Director General

Por:_____

Nombre: David Heurico Ontiveros Román
Cargo: Director de Finanzas

Por:_____

Nombre: Raúl de la Paz Parga
Cargo: Director Legal

INTERMEDIARIO COLOCADOR

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

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la Oferta Pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio de dicho fideicomiso. 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.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario en la definición del rango de precios de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con emisoras del mismo ramo 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 CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación."

Por: 

Nombre: Jorge Tasias Pitarch
Cargo: Apoderado

Por: 

Nombre: José Ildefonso Buendía Calzada
Cargo: Apoderado

LICENCIADO EN DERECHO

CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ, S.C.

"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. 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."



Por:_____

Nombre: María Mercedes Haddad Arámburo
Cargo: Socia

AUDITOR EXTERNO

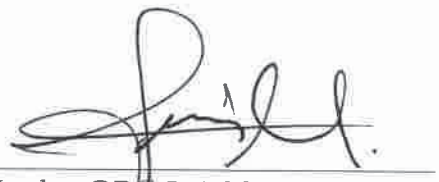
MANCERA, S.C. INTEGRANTE DE

ERNST & YOUNG GLOBAL LIMITED

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos que contiene el presente Prospecto por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, fueron dictaminados con fecha 21 de julio de 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que, ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Combinados de Propósito Especial dictaminados, señalados en el párrafo anterior, o de los Estados Financieros Proforma no auditados al 30 de junio de 2017 y 2016 y 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015; y los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos intermedios no auditados por el periodo del 1 de enero al 30 junio de 2017 y 2016, que fueron sujetos a un trabajo de aseguramiento de conformidad con la Norma Internacional de Aseguramiento 3420 "Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Pro Forma Incluida en un Prospecto", para reportar sobre la compilación de información financiera proforma e intermedia, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Por: 

Nombre: C.P.C. Luis Munguía Jaime
Representante Legal y Socio de Mancera, S.C. Integrante de
Ernst & Young Global Limited

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

"La suscrita manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó los estados financieros proforma no auditados, la información relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los bienes, derechos y valores fideicomitidos, contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Por:_____

Nombre: Elena Rodríguez Moreno
Cargo: Apoderado

AGENTE ESTRUCTURADOR

BBVA BANCOMER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

"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 de la emisora 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."

Por:_____

Nombre: Jorge Tasias Pitarch
Cargo: Apoderado

Por:_____

Nombre: José Ildefonso Buendía Calzada
Cargo: Apoderado

X. Anexos

Anexo “A” - Estados financieros dictaminados

DESCUBRE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
Estados combinados de propósito especial
de ingresos y ciertos gastos por el periodo del
1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016

DESCUBRE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016

Contenido:

Informe de revisión de los auditores independientes

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

EY
Construyendo un mejor entorno de negocios

Centro Ejecutivo Punto Alto II
piso 3 Av. Valle Escondido No. 5500
fracc. Desarrollo El Saucito
31125, Chihuahua, Chih.

Tel. (614) 425 35 70
Fax. (614) 425 35 80
ey.com/mx

Informe de revisión de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y los Accionistas de
Descubre Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Hemos revisado los estados combinados adjuntos de Descubre Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V. ("la compañía") de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Trimestrales Históricos") de las propiedades descritas en la Nota 1 (las propiedades), por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016, un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración y han sido preparados sobre las bases contables descritas en la Nota 2.

Hemos conducido nuestra revisión de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. La revisión de información a una fecha intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y conducir indagaciones con las personas responsables de la información financiera y la contabilidad. Es sustancialmente menor en alcance que una auditoría conducida de conformidad las Normas Internacionales de Auditoría, con el objetivo de emitir una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. En consecuencia no expresamos una opinión al respecto.

Con base en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de ninguna modificación material que se deba hacer a los Resúmenes Trimestrales Históricos, antes mencionados para efectos de que sean presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIC 34 *Información Financiera Intermedia*, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés).

Integrante de Ernst & Young Global Limited

Hemos auditado previamente, de conformidad con las normas internacionales de auditoría, los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de Descubre Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V. por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (no incluidos en este informe), expresando una opinión no modificada sobre estos estados financieros en nuestro reporte con fecha 21 de Julio de 2017.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Luis Munguía Jaime

Chihuahua, Chih., México
21 de julio de 2017

DESCUBRE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

(En miles de pesos)

	No auditados Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017	2016
Ingresos por:		
Arrendamientos de inmuebles	$ 21,280	$ 15,349
Otros	1,841	1,188
	23,121	16,537
Ciertos gastos por:		
Administración	7,066	6,179
	7,066	6,179
Resultado de Operación	16,055	10,358
Gasto Financiero	10,246	7,710
Exceso sobre los ingresos de ciertos gastos	$ 5,809	$ 2,648

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios no auditados

DESCUBRE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

1. Organización

Descubre Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V. es el dueño actual de algunos inmuebles (en lo sucesivo nos referimos a ellos como las "propiedades"). La ubicación y el nombre de las propiedades son como sigue:

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
RR Donely	42,835.75	CD. JUAREZ
Parque Tecnologico Milenium/BecKers	11,827.84	Monterrey
Parque Tecnologico Milenium/Weiss (2A)	4,082.38	Monterrey
Parque Tecnologico Milenium/Hakkai	15,399.31	Monterrey
Parque Tecnologico Milenium/ERAE (2B)	12,119.10	Monterrey
Truper Guadalajara	18,496.51	Guadalajara

FIBRA NOVA es el fideicomiso identificado con el número 2870, cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en inversiones de inmuebles destinados a utilización industrial y comercial. Se anticipa que FIBRA NOVA realizara ciertas transacciones de incorporación de las propiedades a FIBRA NOVA, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las propiedades y proveer un vehículo para futuras adquisiciones.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos incluyen ciertas propiedades de Descubre Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V. sobre las cuales tiene el control. El control se obtiene cuando un inversor controla una participada si y solo si este reúne todos los elementos siguientes, (a) poder sobre la participada, (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participación y (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Trimestrales Históricos") son preparados para cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia de lo anterior, los resúmenes Históricos pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de la propiedad. Los Resúmenes Trimestrales Históricos excluyen partidas que pueden o no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las propiedades, tales como gastos de depreciación, otros gastos de operación, gastos (ingresos) por intereses e impuestos sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que los Resúmenes Trimestrales Históricos sean una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos combinados de las propiedades, no son representativos de la operación real de las propiedades por el periodo presentado.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación de los Resúmenes Trimestrales Históricos adjuntos, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 21 de julio de 2017, fecha de autorización de estos Resúmenes Trimestrales Históricos.

En la preparación de los Resúmenes Trimestrales Históricos adjuntos se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Junta Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos, incluyen ciertas estimaciones que la administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los Resúmenes Trimestrales Históricos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

La actividad de las distintas propiedades integradas a los Resúmenes Trimestrales Históricos, valorada en su conjunto y para un periodo de tres meses, no está sujeta a una estacionalidad o carácter cíclico relevantes, por lo que en dicho ámbito temporal el resultado de ingresos por arrendamiento tiene una evolución homogénea. Sin embargo, determinados contratos de arrendamiento de importes significativos si tienen un impacto positivo o negativo en la cuenta de ingresos por arrendamiento derivado del término de la vigencia o renovación de los contratos correspondientes.

Las principales políticas contables seguidas por las propiedades son las siguientes:

a. **Reconocimiento de ingresos.-** Los ingresos por arrendamiento fijo y variable se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de las propiedades, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Las rentas contingentes son ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación, tipo de cambio del peso frente al dólar, etc.), son reconocidos al momento de generarse.

   Los periodos de gracia se reconocerán como ingreso de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento.

   Las recuperaciones de gastos estimadas de los inquilinos, por predial, se reconocen en los ingresos del periodo en que se incurren los mismos y se presentan en los Resúmenes Históricos dentro de otros ingresos.

b. **Gastos por servicio de administración.-** Representan los gastos por administrar los inmuebles, y son reconocidos en resultados al momento que se ha recibido el servicio correspondiente.

a. **Gastos de administración.-** Los gastos relativos a administración, son reconocidos en resultados en el periodo en el que son incurridos.

b. **Gastos de Mantenimiento.-** Los gastos relativos al mantenimiento, son reconocidos en resultados en el momento en que se incurren

c. **Impuesto predial.-** Los gastos relativos al impuesto predial, son llevados a resultados en la fecha en la que son estos son pagados.

d. **Seguros.-** Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como pago anticipado, y se registran en gastos durante la vigencia de la póliza respectiva.

3. Ingresos por arrendamientos

a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con cartas de responsabilidad Solidaria. Así mismo, se establecen ciertas obligaciones para arrendatarias, siendo las más importantes:

1.- El arrendatario renuncia al derecho de prorroga
2.- Se obligan al pago de impuestos, seguros y mantenimiento relacionados con el inmueble, así como a cumplir con el reglamento del parque industrial.
3.- El inmueble será para uso exclusivo de las actividades descritas en el contrato de arrendamiento, así como el arrendatario será responsable de cualquier contaminación del suelo propiedad del arrendador.
4.- En el caso de que el arrendatario no cumpla con el pago de la renta pactado en el contrato de arrendamiento deberá cubrir intereses moratorios.

b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 30 de Junio de 2017, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:

Año		Rentas
2017	$	50,198
2018		54,802
2019		56,390
2020		58,029
2021 en adelante		59,721
	$	279,140

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado considera ajustes por la inflación estimada en el tiempo a los importes de renta. Así mismo, no se consideran ninguna renta de carácter variable, ni tampoco periodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4. Transacciones con partes relacionadas

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de Junio de 2017 y 2016, las propiedades pagaron honorarios por servicios administrativos a partes relacionadas los cuales se encuentran incluidos en los gastos de operación, por un importe de $ 3 y $ 381, respectivamente.

5. Compromisos y contingencias

a. Las propiedades podrán estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las propiedades.
b. Las propiedades que forman parte de los resúmenes Históricos, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, la principal exposición de las propiedades se encuentra en la concentración de 2 clientes que representan el 100% del total del ingreso combinado de las propiedades por los periodos de tres meses terminados el 30 de Junio de 2017 y 2016.

6. Transacciones en moneda extranjera

a. Las transacciones en moneda extranjera al 30 de Junio de 2017 y 2016 fueron como sigue:

En miles de dólares estadounidenses $:

	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	$ 1,053	$ 888

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	2017	2016
Dólar estadounidense	$ 18.03	$ 18.56

7. Autorización del estado combinado de propósito especial.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos, fueron autorizados para su emisión el 21 de julio de 2017, por Luis Eduardo Ramirez Herrera, Director de Finanzas y están sujetos a la aprobación de los dueños de las propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

INMUEBLES FORZA, S.A. DE C.V.
Estados combinados de propósito especial
de ingresos y ciertos gastos
del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y
2016

INMUEBLES FORZA, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016

Contenido:

Informe revisión de los auditores independientes

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

EY
Construyendo un mejor entorno de negocios

Centro Ejecutivo Punto Alto II
piso 3 Av. Valle Escondido No. 5500
fracc. Desarrollo El Saucito
31125, Chihuahua, Chih.

Tel. (614) 425 35 70
Fax. (614) 425 35 80
ey.com/mx

Informe de revisión de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y los Accionistas de
Inmuebles Forza, S.A. de C.V.

Hemos revisado los estados combinados de Inmuebles Forza, S.A. de C.V. ("la compañía") de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Trimestrales Históricos") de las propiedades descritas en la Nota 1 (las propiedades), del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016, un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración y han sido preparados sobre las bases contables descritas en la Nota 2.

Hemos conducido nuestra revisión de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. La revisión de información a una fecha intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y conducir indagaciones con las personas responsables de la información financiera y la contabilidad. Es sustancialmente menor en alcance que una auditoría conducida de conformidad las Normas Internacionales de Auditoría, con el objetivo de emitir una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. En consecuencia no expresamos una opinión al respecto.

Con base en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de ninguna modificación material que se deba hacer a los Resúmenes Trimestrales Históricos, antes mencionados para efectos de que sean presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIC 34 *Información Financiera Intermedia*, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés).

Miembro de Ernst & Young Global Limited

Hemos auditado previamente, de conformidad con las normas internacionales de auditoría, los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de Inmuebles Forza, S.A. de C.V., por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (no incluidos en este informe), expresando una opinión no modificada sobre estos estados financieros en nuestro reporte con fecha 21 de Julio de 2017.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Luis Munguía Jaime

Chihuahua, Chih., México
21 de julio de 2017

INMUEBLES FORZA, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

(En miles de pesos)

	No auditados Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017	2016
Ingresos por:		
Arrendamientos de inmuebles	$ 18,522	$ 2,517
Otros	2,120	63
	20,642	2,580
Ciertos gastos por:		
Administración	2,591	150
	2,591	150
Resultado de Operación	18,051	2,430
Gasto Financiero	14,145	731
Exceso sobre los ingresos de ciertos gastos	$ 3,906	$ 1,699

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios no auditados

INMUEBLES FORZA, S.A. DE C.V.

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

1. Organización

Inmuebles Forza, S.A. de C.V. es el dueño actual de algunos inmuebles (en lo sucesivo nos referimos a ellos como las "propiedades"). La ubicación y el nombre de las propiedades son como sigue:

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
Parque Tecnológico Bafar/Visteon	56,552.60	Chihuahua
Parque Tecnológico Bafar/Truper Chihuahua	17,700	Chihuahua
Parque Tecnológico Bafar/Visteon Services	19,059.36	Chihuahua

FIBRA NOVA es el fideicomiso identificado con el numero 2870, cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en inversiones de inmuebles destinados a utilización industrial y comercial. Se anticipa que FIBRA NOVA realizará ciertas transacciones de incorporación de las propiedades a FIBRA NOVA, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las propiedades y proveer un vehículo para futuras adquisiciones.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos incluyen ciertas propiedades de Inmuebles Forza, S.A. de C.V. sobre las cuales tiene el control. El control se obtiene cuando un inversor controla una participada si y solo si este reúne todos los elementos siguientes, (a) poder sobre la participada, (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participación y (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Trimestrales Históricos") son preparados para cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia de lo anterior, los resúmenes Históricos pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de la propiedad. Los Resúmenes Trimestrales Históricos excluyen partidas que pueden o no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las propiedades, tales como gastos de depreciación, otros gastos de operación, gastos (ingresos) por intereses e impuestos sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que los Resúmenes Trimestrales Históricos sean una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos combinados de las propiedades, no son representativos de la operación real de las propiedades por el periodo presentado.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación de los Resúmenes Trimestrales Históricos adjuntos, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 21 de julio de 2017, fecha de autorización de estos Resúmenes Trimestrales Históricos.

En la preparación de los Resúmenes Trimestrales Históricos adjuntos se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles), emitidas por la Junta Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingles). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos, incluyen ciertas estimaciones que la administración efectuó y utilizo en determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los Resúmenes Trimestrales Históricos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

La actividad de las distintas propiedades integradas a los Resúmenes Trimestrales Históricos, valorada en su conjunto y para un periodo de tres meses, no está sujeta a una estacionalidad o carácter cíclico relevantes, por lo que en dicho ámbito temporal el resultado de ingresos por arrendamiento tiene una evolución homogénea. Sin embargo, determinados contratos de arrendamiento de importes significativos si tienen un impacto positivo o negativo en la cuenta de ingresos por arrendamiento derivado del término de la vigencia o renovación de los contratos correspondientes.

Las principales políticas contables seguidas por las propiedades son las siguientes:

a. **Gastos por servicio de administración.-** Representan los gastos por administrar los inmuebles, y son reconocidos en resultados al momento que se ha recibido el servicio correspondiente.

b. **Impuesto predial.-** Los gastos relativos al impuesto predial, son llevados a resultados en la fecha en la que son estos son pagados.

c. **Seguros.-** Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como pago anticipado, y se registran en gastos durante la vigencia de la póliza respectiva.

3. Ingresos por arrendamientos

a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados por una carta de garantía. Así mismo, se establecen ciertas obligaciones para arrendatarias, siendo las más importantes:

1.- Se estipula la prorroga a la cual podrá ser acreedor el arrendatario, según se establece en el contrato de arrendamiento.
2.- Se establece la opción de compra que pudiera considerar el arrendatario al término del contrato, según los lineamientos establecidos en el contrato de arrendamiento.
3.- En caso de que el arrendatario no cumpla con el pago de la renta deberá de cubrir el interés moratorio estipulado en el contrato de arrendamiento.
4.-El arrendador será responsable de cualquier contaminación del suelo propiedad dele arrendado.
5.-El arrendatario será responsable del pago de impuestos, seguros y mantenimiento del inmueble, así como cumplir con el reglamento del parque industrial

b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 30 de Junio de 2017, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:

Año		Rentas
2017	$	39,506
2018		40,517
2019		41,388
2020		42,218
2021 en adelante		43,019
	$	206,648

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado considera ajustes por la inflación estimada en el tiempo a los importes de renta. Así mismo, no se consideran ninguna renta de carácter variable, ni tampoco periodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4. Compromisos y contingencias

a. Las propiedades podrán estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las propiedades.
b. Las propiedades que forman parte de los Resúmenes Históricos, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, la principal exposición de las propiedades se encuentra en la concentración de 2 clientes que representan el 100% del total del ingreso combinado de las propiedades del 1 de Enero al 30 de Junio de 2017 y 2016.

5. Transacciones en moneda extranjera

a. Las transacciones en moneda extranjera al 30 de Junio de 2017 y 2016, fueron como sigue:

En miles de dólares estadounidenses $:

	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	$ 879	$ 137

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	2017	2016
Dólar estadounidense	$ 18.03	$ 18.56

6. Autorización del estado combinado de propósito especial.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos, fueron autorizados para su emisión el 21 de julio de 2017, por Luis Eduardo Ramirez Herrera, Director de Finanzas y están sujetos a la aprobación de los dueños de las propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNEMART, S.A. DE C.V.
Estados combinados de propósito especial
de ingresos y ciertos gastos no auditados por el periodo
del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016

PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNEMART, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos no auditados

por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016

Contenido:

Informe de revisión de los auditores independientes

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

EY
Construyendo un mejor entorno de negocios

Centro Ejecutivo Punto Alto II
piso 3 Av. Valle Escondido No. 5500
fracc. Desarrollo El Saucito
31125, Chihuahua, Chih.

Tel. (614) 425 35 70
Fax. (614) 425 35 80
ey.com/mx

Informe de revisión de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y los Accionistas de
Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V.

Hemos revisado los estados combinados adjuntos de Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V. de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Trimestrales Históricos") de las propiedades descritas en la Nota 1 (las propiedades), por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016, un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración y han sido preparados sobre las bases contables descritas en la Nota 2.

Hemos conducido nuestra revisión de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. La revisión de información a una fecha intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y conducir indagaciones con las personas responsables de la información financiera y la contabilidad. Es sustancialmente menor en alcance que una auditoría conducida de conformidad las Normas Internacionales de Auditoría, con el objetivo de emitir una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. En consecuencia no expresamos una opinión al respecto.

Con base en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de ninguna modificación material que se deba hacer a los Resúmenes Trimestrales Históricos, antes mencionados para efectos de que sean presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIC 34 *Información Financiera Intermedia*, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés).

Hemos auditado previamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de Desarrollos Proyectos Inmobiliarios CARNEMART, S.A. de C.V., por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (no incluidos en este informe), expresando una opinión no modificada sobre estos estados financieros en nuestro reporte con fecha 21 de Julio de 2017.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Luis Munguía Jaime

Chihuahua, Chih., México
21 de julio de 2017

PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNEMART, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

(En miles de pesos)

	No auditados Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017	2016
Ingresos por:		
Arrendamientos de inmuebles	$ 63,733	$ 52,626
Otros	3,416	2,888
	67,149	55,514
Ciertos gastos por:		
Administración	5,708	5,003
	5,708	5,003
Resultado de Operación	61,441	50,511
Gastos (Ingreso) Financieros	(5,719)	(3,682)
Exceso sobre los ingresos de ciertos gastos	$ 67,160	$ 54,193

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios no auditados

PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNEMART, S.A. DE C.V.

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

1. Organización

Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V. es el dueño actual de algunos inmuebles (en lo sucesivo nos referimos a ellos como las "propiedades"). La ubicación y el nombre de las propiedades son como sigue:

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
Planta Chihuahua	76,110.38	Chihuahua
Cidet Corporativo	1,457.53	Chihuahua
Cibalis Corporativo	12,067.67	Chihuahua
Descubre Corporativo	15.46	Chihuahua
Fundación Corporativo	188.48	Chihuahua
Cedis	5,671.18	Chihuahua
Intercarnes Corporativo	1,734.45	Chihuahua
Onus Corporativo	8,462.84	Chihuahua
Destinia Corporativo	2,538.22	Chihuahua
Vextor Corporativo	56.67	Chihuahua
B Energy	4,285.00	Chihuahua
Planta La Piedad	96,673.90	La Piedad
Planta La Piedad (Nuevo Complejo)	127,251.10	La Piedad
Bif Juventud	1,199.02	Chihuahua
CMT Mexicali Carranza	675.13	Mexicali
CMT Lázaro Cardenas	1,899.91	Mexicali
DPC Mexicali	1,579.91	Mexicali
CMT Casas Grandes	630.00	Casas Grandes
CMT Insurgentes	467.87	Cd. juarez
CMT Juarez Tecnologic	680.14	Cd. juarez
CMT Bombero	617.75	Chihuahua
CMT Juan Escutia	400.00	Chihuahua
CMT Mega 20 De Noviem	815.89	Chihuahua
CMT Nueva España	349.18	Chihuahua
CMT Delicias Basica	595.00	Delicias
CMT Mega Mina	570.00	Gomez Palacio
CMT Guasave	827.75	Guasave
CMT Rafael Buelna	706.97	Mazatlan
CMT Deli Hermosillo	400.00	Hermosillo
CMT Mega Hermosillo	1,359.00	Hermosillo

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
CMT Reynosa Lomas	600.00	Reynosa
CMT Hermosillo Lopez Portillo	983.12	Hermosillo
CMT Yautepec	599.00	Yautepec
CMT Nogales Greco	500.00	Nogales
CMT Ensenada Centro	1,000.00	Ensenada
CMT Laredo Tecnologico	1,418.58	Nuevo Laredo
CMT Cancun Jabah	550.32	Cancun
CMT Obregón Jalisco	296.00	Obregon
DPC Obregon	2,777.63	Obregon
CMT Obregon Misiones	380.51	Obregon
CMT Juarez Gomez Morin	480.00	Cd. Juarez
CMT Tepic Flores Magon	353.00	Tepic
CMT Cancun Nichupete	766.82	Cancun
CMT Durango Abastos	303.00	Durango
CMT Monclova	1,009.41	Monclova
CMT OJinaga	442.50	OJinaga
CMT Juarez Troncoso	325.00	Cd. Juarez
CMT Puerto Vallarta	299.20	Puerto Vallarta
CMT Tepic Nayarit Nicolas Bravo	296.00	Tepic
CMT Frontera	1,004.95	Torreon
CMT Cuauhtemoc Manitoba	1,224.00	Cuauhtemoc
DPC Cancun	2,500.00	Cancun
DPC Chihuahua	1,767.00	Chihuahua
DPC Hermosillo	4,730.14	Hermosillo
DPC Mexico	6,313.50	Naucalpan
DPC TiJuana	3,000.00	TiJuana
CMT San Jose Del Cabo B.C.S.	880.00	San Jose Del Cabo
Casa Hdz Bufalo	6,316.99	Cd. Juarez
Casa Hdz Neptuno	399.20	Cd. Juarez
CMT Carro Verde	139.00	Leon
CMT Gullermo Prieto	1,255.53	Chihuahua
CMT Puerto Palmas Cd. Juarez	404.42	Cd. Juarez
CMT Poza Rica	400.00	Poza Rica
CMT Minatitlan Veracruz	513.52	Minatitlan
CMT Coatzacoalcos Veracruz	325.00	Coatzacoalcos
CMT 16 De Septiembre	498.59	Cd. Juarez
CMT Carlos Amaya	457.17	Cd. Juarez
CMT Celaya Irrigacion	316.00	Celaya

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
CMT Bugambilias	1,000.00	Cancun
CMT Cuahutemoc Vicente Guerrero	464.00	Cuauhtemoc
CMT Campo Bello	656.00	Chihuahua
CMT Uxmal	325.00	Cancun
CMT Cancun Tules Ii	544.03	Cancun
CMT Reynosa 20 Nov	525.00	Reynosa
CMT Nogales Maestros Sonora	1,000.00	Nogales
CMT ZihuataneJo	858.30	ZihuataneJo
CMT Magdalena De Jino	807.00	Magdalena De Jino
CMT Cancun Rancho Viejo	418.24	Cancun
CMT Pie De La Cuesta	433.53	Acapulco
CMT Cananea	590.00	Cananea
CMT DostoievsKi	409.58	Chihuahua
Planta Chihuahua	76,110.38	Chihuahua
Cidet Corporativo	1,457.53	Chihuahua
Cibalis Corporativo	12,067.67	Chihuahua
Descubre Corporativo	15.46	Chihuahua
Fundacion Corporativo	188.48	Chihuahua
Cedis	5,671.18	Chihuahua
Intercarnes Corporativo	1,734.45	Chihuahua
Onus Corporativo	8,462.84	Chihuahua
Destinia Corporativo	2,538.22	Chihuahua
Vextor Corporativo	56.67	Chihuahua
B Energy	4,285.00	Chihuahua
Planta La Piedad	96,673.90	La Piedad
Planta La Piedad (Nuevo Complejo)	127,251.10	La Piedad
Bif Juventud	1,199.02	Chihuahua
CMT Mexicali Carranza	675.13	Mexicali
CMT Lazaro Cardenas	1,899.91	Mexicali
DPC Mexicali	1,579.91	Mexicali
CMT Casas Grandes	630.00	Casas Grandes
CMT Insurgentes	467.87	Cd. Juarez
CMT Juarez Tecnologic	680.14	Cd. juarez
CMT Bombero	617.75	Chihuahua
CMT Juan Escutia	400.00	Chihuahua
CMT Mega 20 De Noviem	815.89	Chihuahua
CMT Nueva España	349.18	Chihuahua
CMT Delicias Basica	595.00	Delicias
CMT Mega Mina	570.00	Gomez Palacio
CMT Guasave	827.75	Guasave
CMT Rafael Buelna	706.97	Mazatlan
CMT Deli Hermosillo	400.00	Hermosillo

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
CMT Mega Hermosillo	1,359.00	Hermosillo
CMT Reynosa Lomas	600.00	Reynosa
CMT Hermosillo Lopez Portillo	983.12	Hermosillo
CMT Yautepec	599.00	Yautepec
CMT Nogales Greco	500.00	Nogales
CMT Ensenada Centro	1,000.00	Ensenada
CMT Laredo Tecnologico	1,418.58	Nuevo Laredo
CMT Cancun Jabah	550.32	Cancun
CMT Obregon Jalisco	296.00	Obregon
DPC Obregon	2,777.63	Obregon
CMT Obregon Misiones	380.51	Obregon
CMT Juarez Gomez Morin	480.00	Cd. Juarez
CMT Tepic Flores Magon	353.00	Tepic
CMT Cancun Nichupete	766.82	Cancun
CMT Durango Abastos	303.00	Durango
CMT Monclova	1,009.41	Monclova
CMT OJinaga	442.50	OJinaga
CMT Juarez Troncoso	325.00	Cd. Juarez
CMT Puerto Vallarta	299.20	Puerto Vallarta
CMT Tepic Nayarit Nicolas Bravo	296.00	Tepic
CMT Frontera	1,004.95	Torreon
CMT Cuauhtemoc Manitoba	1,224.00	Cuauhtemoc
DPC Cancun	2,500.00	Cancun
DPC Chihuahua	1,767.00	Chihuahua
DPC Hermosillo	4,730.14	Hermosillo
DPC Mexico	6,313.50	Naucalpan
DPC TiJuana	3,000.00	TiJuana
CMT San Jose Del Cabo B.C.S.	880.00	San Jose Del Cabo
Casa Hdz Bufalo	6,316.99	Cd. Juarez
Casa Hdz Neptuno	399.20	Cd. Juarez
CMT Carro Verde	139.00	Leon
CMT Gullermo Prieto	1,255.53	Chihuahua
CMT Puerto Palmas Cd. Juarez	404.42	Cd. Juarez
CMT Poza Rica	400.00	Poza Rica
CMT Minatitlan Veracruz	513.52	Minatitlan
CMT Coatzacoalcos Veracruz	325.00	Coatzacoalcos
CMT 16 De Septiembre	498.59	Cd. Juarez
CMT Carlos Amaya	457.17	Cd. Juarez
CMT Celaya Irrigacion	316.00	Celaya

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
CMT Bugambilias	1,000.00	Cancun
CMT Cuahutemoc Vicente Guerrero	464.00	Cuauhtemoc
CMT Campo Bello	656.00	Chihuahua
CMT Uxmal	325.00	Cancun
CMT Cancun Tules Ii	544.03	Cancun
CMT Reynosa 20 Nov	525.00	Reynosa
CMT Nogales Maestros Sonora	1,000.00	Nogales
CMT ZihuataneJo	858.30	ZihuataneJo
CMT Magdalena De Jino	807.00	Magdalena De Jino
CMT Cancun Rancho Viejo	418.24	Cancun
CMT Pie De La Cuesta	433.53	Acapulco
CMT Cananea	590.00	Cananea
CMT DostoievsKi	409.58	Chihuahua
Planta Chihuahua	76,110.38	Chihuahua
Cidet Corporativo	1,457.53	Chihuahua
Cibalis Corporativo	12,067.67	Chihuahua
Descubre Corporativo	15.46	Chihuahua
Fundacion Corporativo	188.48	Chihuahua
Cedis	5,671.18	Chihuahua
Intercarnes Corporativo	1,734.45	Chihuahua
Onus Corporativo	8,462.84	Chihuahua
Destinia Corporativo	2,538.22	Chihuahua
Vextor Corporativo	56.67	Chihuahua
B Energy	4,285.00	Chihuahua
Planta La Piedad	96,673.90	La Piedad
Planta La Piedad (Nuevo Complejo)	127,251.10	La Piedad
Bif Juventud	1,199.02	Chihuahua

FIBRA NOVA es el fideicomiso identificado con el numero 2870, cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en inversiones de inmuebles destinados a utilización industrial y comercial. Se anticipa que FIBRA NOVA realizará ciertas transacciones de incorporación de las propiedades a FIBRA NOVA, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las propiedades y proveer un vehículo para futuras adquisiciones.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos incluyen ciertas propiedades de Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V. sobre las cuales tiene el control. El control se obtiene cuando un inversor controla una participada si y solo si este reúne todos los elementos siguientes, (a) poder sobre la participada, (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participación y (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Trimestrales Históricos") son preparados para cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia de lo anterior, los Resúmenes Históricos pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de la propiedad. Los Resúmenes Trimestrales Históricos excluyen partidas que pueden o no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las propiedades, tales como gastos de depreciación, otros gastos de operación, gastos (ingresos) por intereses e impuestos sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que los Resúmenes Trimestrales Históricos sean una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos combinados de las propiedades, no son representativos de la operación real de las propiedades por el periodo presentado.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación de los Resúmenes Trimestrales Históricos adjuntos, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 21 de julio de 2017, fecha de autorización de estos Resúmenes Trimestrales Históricos.

En la preparación de los Resúmenes Trimestrales Históricos adjuntos se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Junta Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos, incluyen ciertas estimaciones que la administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los Resúmenes Trimestrales Históricos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

La actividad de las distintas propiedades integradas a los Resúmenes Trimestrales Históricos, valorada en su conjunto y para un periodo de tres meses, no está sujeta a una estacionalidad o carácter cíclico relevantes, por lo que en dicho ámbito temporal el resultado de ingresos por arrendamiento tiene una evolución homogénea. Sin embargo, determinados contratos de arrendamiento de importes significativos si tienen un impacto positivo o negativo en la cuenta de ingresos por arrendamiento derivado del término de la vigencia o renovación de los contratos correspondientes.

Las principales políticas contables seguidas por las propiedades son las siguientes:

a. **Reconocimiento de ingresos.-** Los ingresos por arrendamiento fijo y variable se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de las propiedades, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Las rentas contingentes son ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación, tipo de cambio del peso frente al dólar, etc.), son reconocidos al momento de generarse.

   Los periodos de gracia se reconocerán como ingreso de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento.

   Las recuperaciones de gastos estimadas de los inquilinos, por predial, se reconocen en los ingresos del periodo en que se incurren los mismos y se presentan en los Resúmenes Históricos dentro de otros ingresos.

b. **Gastos por servicio de administración.-** Representan los gastos por administrar los inmuebles, y son reconocidos en resultados al momento que se ha recibido el servicio correspondiente.

c. **Gastos de administración.-** Los gastos relativos a administración, son reconocidos en resultados en el periodo en el que son incurridos.

d. **Impuesto predial.-** Los gastos relativos al impuesto predial, son llevados a resultados en la fecha en la que son estos son pagados.

3. Ingresos por arrendamientos

a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con carta de responsabilidad Solidaria. Así mismo, se establecen ciertas obligaciones para arrendatarias, siendo las más importantes:

1.- Se establece en el contrato de arrendamiento la vigencia que tendrá el mismo.
2.- En caso de que el arrendador desee vender la propiedad, el arrendatario tendrá derecho de preferencia frente a un tercero
3.- El arrendatario deberá pagar los impuestos, seguros y mantenimiento del inmueble que se generen.

b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 30 de Junio de 2017, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:

Año		Rentas
2017	$	144,039
2018		195,094
2019		201,477
2020		209,531
2021 en adelante		217,534
	$	967,675

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado considera ajustes por la inflación estimada en el tiempo a los importes de renta. Así mismo, no se consideran ninguna renta de carácter variable, ni tampoco periodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4. Transacciones con partes relacionadas

Por los trimestres terminados el 30 de Junio de 2017 y 2016, las propiedades pagaron honorarios por servicios administrativos y cobraron ingresos por arrendamientos a partes relacionadas los cuales se encuentran incluidos en los ingresos y gastos de operacion como sigue:

	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	$ 63,733	$ 52,627
Otros ingresos principalmente reembolsos de predial	3,416	2,887
Gastos administrativos	2,292	2,116

5. Compromisos y contingencias

a. Las propiedades podrán estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las propiedades.

b. Las propiedades que forman parte de los resúmenes Históricos, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, la principal exposición de las propiedades se encuentra en la concentración de 3 clientes que son partes relacionadas y que a su vez representan el 100% del total del ingreso combinado de las propiedades por los trimestres terminados el 30 de Junio de 2017 y 2016.

6. Autorización del estado combinado de propósito especial.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos, fueron autorizados para su emisión el 21 de julio de 2017, por Luis Eduardo Ramirez Herrera, Director de Finanzas y están sujetos a la aprobación de los dueños de las propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS TEBAIN, S.A. DE C.V.
Estados combinados de propósito especial
de ingresos y ciertos gastos por el periodo
del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y
2016

DESARROLLOS INMOBILIARIOS TEBAIN, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por el periodo del 1 de enero al el 30 de junio de 2017 y 2016

Contenido:

Informe de revisión de los auditores independientes

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

EY
Construyendo un mejor entorno de negocios

Centro Ejecutivo Punto Alto II
piso 3 Av. Valle Escondido No. 5500
fracc. Desarrollo El Saucito
31125, Chihuahua, Chih.

Tel. (614) 425 35 70
Fax. (614) 425 35 80
ey.com/mx

Informe de revisión de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y los Accionistas de
Desarrollos Inmobiliarios Tebain, S.A. de C.V.

Hemos revisado los estados combinados adjuntos de Desarrollos Inmobiliarios Tebain, S.A. de C.V. ("la compañía") de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Trimestrales Históricos") de las propiedades descritas en la Nota 1 (las propiedades), por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016, un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración y han sido preparados sobre las bases contables descritas en la Nota 2.

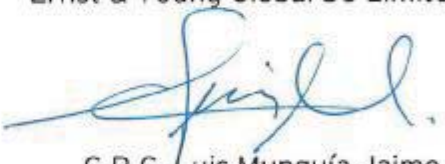
Hemos conducido nuestra revisión de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. La revisión de información a una fecha intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y conducir indagaciones con las personas responsables de la información financiera y la contabilidad. Es sustancialmente menor en alcance que una auditoría conducida de conformidad las Normas Internacionales de Auditoría, con el objetivo de emitir una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. En consecuencia no expresamos una opinión al respecto.

Con base en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de ninguna modificación material que se deba hacer a los Resúmenes Trimestrales Históricos, antes mencionados para efectos de que sean presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIC 34 *Información Financiera Intermedia*, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés).

Integrante de Ernst & Young Global Limited

Hemos auditado previamente, de conformidad con las normas internacionales de auditoría, los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de Desarrollos Inmobiliarios Tebain, S.A. de C.V., por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (no incluidos en este informe), expresando una opinión no modificada sobre estos estados financieros en nuestro reporte con fecha 21 de Julio de 2017.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global 30 Limited



C.P.C. Luis Munguía Jaime

Chihuahua, Chih., México
21 de julio de 2017

DESARROLLOS INMOBILIRIOS TEBAIN, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

(En miles de pesos)

	No auditados Por los periodos de seis meses terminados el 30 de Junio de	
	2017	2016
Ingresos por:		
Arrendamientos de inmuebles	$ 23,617	$ 13,520
Otros	681	568
	24,298	14,088
Ciertos gastos por:		
Administración	1,213	625
	1,213	625
Resultado de Operación	23,085	13,463
Gastos Financieros	15,072	14,255
Exceso (Déficit) sobre los ingresos de ciertos gastos	$ 8,013	$ (792)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios no auditados

DESARROLLOS INMOBILIARIOS TEBAIN, S.A. DE C.V.

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

1. Organización

Desarrollos Inmobiliarios Tebain, S.A. de C.V. es el dueño actual de algunos inmuebles (en lo sucesivo nos referimos a ellos como las "propiedades"). La ubicación y el nombre de las propiedades son como sigue:

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
Unitec Queretaro (Terreno)	4,000.00	Querétaro
UVM Chihuahua	82,729.77	Chihuahua
Unitec Queretaro	24,439.63	Querétaro
Unitec Queretaro Cemex	15,492.29	Querétaro
Unitec Guadal 30ajara y Fase II	20,748.69	Jalisco

FIBRA NOVA es el fideicomiso identificado con el numero 2870, cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en inversiones de inmuebles destinados a utilización industrial y comercial. Se anticipa que FIBRA NOVA realizara ciertas transacciones de incorporación de las propiedades a FIBRA NOVA, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las propiedades y proveer un vehículo para futuras adquisiciones.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos incluyen ciertas propiedades de Desarrollos Inmobiliarios Tebain, S.A. de C.V. sobre las cuales tiene el control. El control se obtiene cuando un inversor controla una participada si y solo si este reúne todos los elementos siguientes, (a) poder sobre la participada, (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participación y (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Trimestrales Históricos") son preparados para cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia de lo anterior, los Resúmenes Trimestrales Históricos pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de la propiedad. Los Resúmenes Trimestrales Históricos excluyen partidas que pueden o no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las propiedades, tales como gastos de depreciación, otros gastos de operación, gastos (ingresos) por intereses e impuestos sobre la renta. Por esta razón, no se pretende que los Resúmenes Trimestrales Históricos sean una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos combinados de las propiedades, no son representativos de la operación real de las propiedades por el periodo presentado.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación de los Resúmenes Trimestrales Históricos adjuntos, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 21 de julio de 2017, fecha de autorización de estos Resúmenes Trimestrales Históricos.

En la preparación de los Resúmenes Trimestrales Históricos adjuntos se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles), emitidas por la Junta Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingles). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos, incluyen ciertas estimaciones que la administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los Resúmenes Trimestrales Históricos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

La actividad de las distintas propiedades integradas a los Resúmenes Trimestrales Históricos, valorada en su conjunto y para un periodo de tres meses, no está sujeta a una estacionalidad o carácter cíclico relevantes, por lo que en dicho ámbito temporal el resultado de ingresos por arrendamiento tiene una evolución homogénea. Sin embargo, determinados contratos de arrendamiento de importes significativos si tienen un impacto positivo o negativo en la cuenta de ingresos por arrendamiento derivado del término de la vigencia o renovación de los contratos correspondientes.

Las principales políticas contables seguidas por las propiedades son las siguientes:

a. **Reconocimiento de ingresos.-** Los ingresos por arrendamiento fijo y variable se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de las propiedades, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Las rentas contingentes son ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación, tipo de cambio del peso frente al dólar, etc.), son reconocidos al momento de generarse.

   Los periodos de gracia se reconocerán como ingreso de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento.

   Las recuperaciones de gastos estimadas de los inquilinos, por predial, se reconocen en los ingresos del periodo en que se incurren los mismos y se presentan en los Resúmenes Históricos dentro de otros ingresos.

Gastos por servicio de administración.- Representan los gastos por administrar los inmuebles, y son reconocidos en resultados al momento que se ha recibido el servicio correspondiente.

a. **Gastos de administración.-** Los gastos relativos a administración, son reconocidos en resultados en el periodo en el que son incurridos.

b. **Impuesto predial.-** Los gastos relativos al impuesto predial, son llevados a resultados en la fecha en la que son estos son pagados.

c. **Seguros.-** Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como pago anticipado, y se registran en gastos durante la vigencia de la póliza respectiva.

3. Ingresos por arrendamientos

a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con contrato y/o carta de responsabilidad solidaria. Así mismo, se establecen ciertas obligaciones para arrendatarias, siendo las más importantes:

   1.- Se otorga el derecho de prorroga según lo estipulado en el contrato de arrendamiento.
   2.- Se otorga el derecho de opción a compra al arrendatario, según sea el caso y se encuentre previsto en los derechos especificados en el contrato de arrendamiento.

3.- Se establecen los intereses moratorios aplicables al arrendatario en caso de incumplimiento, según lo previsto en el contrato de arrendamiento.
4.-Se establece el uso exclusivo para lo dispuesto en el contrato de arrendamiento, así mismo se especifica que el arrendatario será responsable de cualquier contaminación del suelo propiedad del arrendador.
5.-El arrendatario se obliga al pago de impuestos, seguros y mantenimiento de los inmuebles, así como a cumplir con el reglamento del parque industrial.

b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 30 de Junio de 2017, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:

Año		Rentas
2017	$	59,585
2018		74,923
2019		77,920
2020		81,036
2021 en adelante		84,278
	$	377,742

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado considera ajustes por la inflación estimada en el tiempo a los importes de renta. Así mismo, no se consideran ninguna renta de carácter variable, ni tampoco periodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4. Compromisos y contingencias

a. Las propiedades podrán estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las propiedades.
b. Las propiedades que forman parte de los resúmenes Históricos, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, la principal exposición de las propiedades se encuentra en la concentración de 3 clientes que representan el 100% del total del ingreso combinado de las propiedades por los trimestres terminados el 30 de Junio de 2017 y 2016.

5. Autorización del estado combinado de propósito especial.

Los Resúmenes Trimestrales Históricos, fueron autorizados para su emisión el 21 de julio de 2017, por Luis Eduardo Ramirez Herrera, Director de Finanzas y están sujetos a la aprobación de los dueños de las propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

DESCUBRE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial
de ingresos y ciertos gastos por los años terminados
el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, con informe
de los auditores independientes

DESCUBRE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Centro Ejecutivo Punto Alto II
Piso 3 Av. Valle Escondido No.5500
31125, Chihuahua, Chih.

Tel: (614) 425 3570
Fax: (614) 425 35 80
ey.com/mx

Construyendo un mejor entorno de negocios

Informe de los auditores independientes

Al consejo de Administración y los Accionistas de Descubre Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Históricos") de las propiedades descritas en la Nota 1 (las Propiedades), por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Los Resúmenes Históricos han sido preparados por la Administración sobre las bases contables descritas en la Nota 2.

En nuestra opinión los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de las Propiedades descritas en la Nota 1, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más a adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos"* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *"Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores"* ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el *"Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos"* ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Bases contables y restricción a la distribución

En la Nota 2 se detallan las bases contables que fueron utilizadas para preparar los Resúmenes Históricos. Los Resúmenes Históricos han sido preparados para ayudar a cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia los Resúmenes Histórico, pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Otros asuntos

Como se menciona en la Nota 2, los Resúmenes Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de las Propiedades. Los Resúmenes Históricos excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de las Propiedades, ni es representativo de la operación real de las Propiedades por los años presentados. Los Resúmenes Históricos, no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Resúmenes Históricos

La Administración es Responsable de la preparación y presentación razonable de los Resúmenes Históricos de conformidad con lo descrito en la Nota 2 y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los Resúmenes Históricos libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los Resúmenes Históricos, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidad del Auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Resúmenes Históricos en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Resúmenes Históricos.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

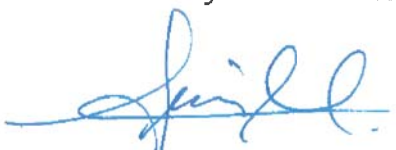
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Luis Munguía Jaime

Chihuahua, Chih., México
21 de julio de 2017

DESCUBRE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Ingresos por:			
Arrendamientos de inmuebles	$ 33,348	$ 21,976	$ 13,153
Otros	1,538	1,031	594
	34,886	23,007	13,747
Gastos de:			
Operación	13,008	7,991	7,056
	13,008	7,991	7,056
Resultado de operación	21,878	15,016	6,691
Gastos financieros	13,298	5,471	6,311
Ingresos en exceso a ciertos gastos	$ 8,580	$ 9,545	$ 380

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros combinados

DESCUBRE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

1. Organización

Descubre Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V. es el dueño actual de los inmuebles (en lo sucesivo nos referimos a ellos como las "Propiedades"). La ubicación y el nombre de las Propiedades son como sigue:

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
RR Donely	42,835.75	CD. JUAREZ
Parque Tecnologico Milenium/BecKers	11,827.84	Monterrey
Parque Tecnologico Milenium/Weiss (2A)	4,082.38	Monterrey
Parque Tecnologico Milenium/Hakkai	15,399.31	Monterrey
Parque Tecnologico Milenium/ERAE (2B)	12,119.10	Monterrey
Truper Guadalajara	18,496.51	Guadalajara

FIBRA NOVA es el fideicomiso identificado con el número 2870, cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en inversiones de inmuebles destinados a utilización industrial y comercial. Se anticipa que FIBRA NOVA realizara ciertas transacciones de incorporación de las Propiedades a FIBRA NOVA, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las Propiedades y proveer un vehículo para futuras adquisiciones.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos incluyen las Propiedades descritas en la Nota 1 de Descubre Proyectos Inmobiliarios, S.A. de C.V. sobre las cuales tiene el control. El control se obtiene cuando un inversor controla una participada si y solo si este reúne todos los elementos siguientes, (a) poder sobre la participada, (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participación y (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Históricos") son preparados para cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia de lo anterior, los resúmenes Históricos pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Los Resúmenes Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de la propiedad. Los Resúmenes Históricos excluyen partidas que pueden o no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, otros gastos de operación, gastos (ingresos) por intereses e Impuestos Sobre la Renta. Por esta razón, no se pretende que los Resúmenes Históricos sean una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos combinados de las Propiedades, no son representativos de la operación real de las Propiedades por el periodo presentado.

Los Resúmenes Históricos no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación de los Resúmenes Históricos adjuntos, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 21 de julio de 2017, fecha de autorización de estos Resúmenes Históricos.

En la preparación de los Resúmenes Históricos adjuntos se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos.

Los Resúmenes Históricos, incluyen ciertas estimaciones que la Administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los Resúmenes Históricos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La Administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

La actividad de las distintas Propiedades integradas a los Resúmenes Históricos, valorada en su conjunto y para un periodo de doce meses, no está sujeta a una estacionalidad o carácter cíclico relevantes, por lo que en dicho ámbito temporal el resultado de ingresos por arrendamiento tiene una evolución homogénea. Sin embargo, determinados contratos de arrendamiento de importes significativos si tienen un impacto positivo o negativo en la cuenta de ingresos por arrendamiento derivado del término de la vigencia o renovación de los contratos correspondientes.

Las principales políticas contables seguidas por las Propiedades son las siguientes:

a. **Reconocimiento de ingresos.-** Los ingresos por arrendamiento fijo y variable se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de las Propiedades, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Las rentas contingentes son ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación, tipo de cambio del peso frente al dólar, etc.), son reconocidos al momento de generarse.

   Los periodos de gracia se reconocerán como ingreso de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento.

   Las recuperaciones de gastos estimadas de los inquilinos, por predial, se reconocen en los ingresos del periodo en que se incurren los mismos y se presentan en los Resúmenes Históricos dentro de otros ingresos.

b. **Gastos por servicio de administración.-** Representan los gastos por administrar los inmuebles, y son reconocidos en resultados dentro de los gastos de operación al momento que se ha recibido el servicio correspondiente.

c. **Gastos de administración.-** Los gastos relativos a administración, son reconocidos en resultados dentro de los gastos de operación en el periodo en el que son incurridos.

d. **Gastos de mantenimiento.-** Los gastos relativos al mantenimiento, son reconocidos en resultados dentro de los gastos de operación en el momento en que se incurren.

e. **Impuesto predial.-** Los gastos relativos al impuesto predial, son reconocidos inicialmente como pago anticipado y son llevados a resultados dentro de los gastos de operación de forma mensual distribuidos de manera lineal los meses del ejercicio al que corresponden.

f. **Seguros.-** Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como pago anticipado, y se registran en gastos dentro de los gastos de operación durante la vigencia de la póliza respectiva.

3. Ingresos por arrendamientos

a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con cartas de responsabilidad solidaria. Así mismo, se establecen ciertas obligaciones para arrendatarias, siendo las más importantes:

   1.- El arrendatario renuncia al derecho de prórroga.

2.- Se obligan al pago de impuestos, seguros y mantenimiento relacionados con el inmueble, así como a cumplir con el reglamento del parque industrial.

3.- El inmueble será para uso exclusivo de las actividades descritas en el contrato de arrendamiento, así como el arrendatario será responsable de cualquier contaminación del suelo propiedad del arrendador.
4.- En el caso de que el arrendatario no cumpla con el pago de la renta pactado en el contrato de arrendamiento deberá cubrir intereses moratorios.

b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2016, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:

Año	Rentas futuras mínimas
2017	$ 50,198
2018	54,802
2019	56,390
2020	58,029
2021 en adelante	59,721
	$ 279,140

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado considera ajustes por la inflación estimada en el tiempo a los importes de renta. Así mismo, no se consideran ninguna renta de carácter variable, ni tampoco periodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4. Transacciones con partes relacionadas

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, las Propiedades pagaron honorarios por servicios administrativos a partes relacionadas los cuales se encuentran incluidos en los gastos de operación, por un importe de $1,129, $911 y $3, respectivamente.

5. Compromisos y contingencias

a. Las Propiedades podrán estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las Propiedades.
b. Las Propiedades que forman parte de los Resúmenes Históricos, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, la principal exposición de las Propiedades se encuentra en la concentración de 2 clientes que representan el 100% del total del ingreso combinado de las Propiedades por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

6. Transacciones en moneda extranjera

a. Las transacciones en moneda extranjera fueron como sigue:

En miles de dólares estadounidenses $:

	2016	2015	2014
Ingresos por arrendamiento	$ 1,805	$ 1,395	$ 1,084

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros combinados y a la fecha del informe, fueron como sigue:

	2016	2015	2014
Dólar estadounidense	$ 20.66	$ 17.34	$ 14.73

7. Autorización del estado combinado de propósito especial.

Los Resúmenes Históricos, fueron autorizados para su emisión el 21 de julio de 2017, por Luis Eduardo Ramirez Herrera, Director de Finanzas y están sujetos a la aprobación de los dueños de las Propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

INMUEBLES FORZA, S.A. DE C.V.
Estados combinados de propósito especial
de ingresos y ciertos gastos por los años terminados
el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, con informe
de los auditores independientes

INMUEBLES FORZA, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Centro Ejecutivo Punto Alto II
Piso 3 Av. Valle Escondido No.5500
31125, Chihuahua, Chih.

Tel: (614) 425 3570
Fax: (614) 425 35 80
ey.com/mx

Construyendo un mejor entorno de negocios

Informe de los auditores independientes

Al consejo de Administración y los Accionistas de Inmuebles Forza, S.A. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Históricos") de las propiedades descritas en la Nota 1 (las Propiedades), por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Los Resúmenes Históricos han sido preparados por la Administración sobre las bases contables descritas en la Nota 2.

En nuestra opinión los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de las Propiedades descritas en la Nota 1, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más a adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos"* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *"Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores"* ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el *"Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos"* ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Bases contables y restricción a la distribución

En la Nota 2 se detallan las bases contables que fueron utilizadas para preparar los Resúmenes Históricos. Los Resúmenes Históricos han sido preparados para ayudar a cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia los Resúmenes Histórico, pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Otros asuntos

Como se menciona en la Nota 2, los Resúmenes Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de las Propiedades. Los Resúmenes Históricos excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de las Propiedades, ni es representativo de la operación real de las Propiedades por los años presentados. Los Resúmenes Históricos, no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Resúmenes Históricos

La Administración es Responsable de la preparación y presentación razonable de los Resúmenes Históricos de conformidad con lo descrito en la Nota 2 y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los Resúmenes Históricos libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los Resúmenes Históricos, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidad del Auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Resúmenes Históricos en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Resúmenes Históricos.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

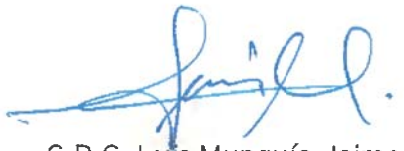
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Luis Munguía Jaime

Chihuahua, Chih., México
21 de julio de 2017

INMUEBLES FORZA, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Ingresos por:			
Arrendamientos de inmuebles	$ 18,754	$ -	$ -
Otros	184	-	-
	18,938	-	-
Gastos de:			
Operación	420	-	-
	420	-	-
Resultado de operación	18,518	-	-
Gastos financieros	5,575	-	-
Ingresos en exceso a ciertos gastos	$ 12,943	$ -	$ -

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros combinados

INMUEBLES FORZA, S.A. DE C.V.

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

1. Organización

Inmuebles Forza, S.A. de C.V. es el dueño actual de los inmuebles (en lo sucesivo nos referimos a ellos como las "Propiedades"). La ubicación y el nombre de las Propiedades son como sigue:

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
Parque Tecnológico Bafar/Visteon	56,552.60	Chihuahua
Parque Tecnológico Bafar/Truper Chihuahua	17,700	Chihuahua
Parque Tecnológico Bafar/Visteon Services	19,059.36	Chihuahua

FIBRA NOVA es el fideicomiso identificado con el número 2870, cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en inversiones de inmuebles destinados a utilización industrial y comercial. Se anticipa que FIBRA NOVA realizará ciertas transacciones de incorporación de las Propiedades a FIBRA NOVA, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las Propiedades y proveer un vehículo para futuras adquisiciones.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos incluyen las Propiedades descritas en la Nota 1 de Inmuebles Forza, S.A. de C.V. sobre las cuales tiene el control. El control se obtiene cuando un inversor controla una participada si y solo si este reúne todos los elementos siguientes, (a) poder sobre la participada, (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participación y (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Históricos") son preparados para cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia de lo anterior, los resúmenes Históricos pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Los Resúmenes Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de la Propiedad. Los Resúmenes Históricos excluyen partidas que pueden o no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, otros gastos de operación, gastos (ingresos) por intereses e Impuestos Sobre la Renta. Por esta razón, no se pretende que los Resúmenes Históricos sean una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos combinados de las Propiedades, no son representativos de la operación real de las propiedades por el periodo presentado.

Los Resúmenes Históricos no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación de los Resúmenes Históricos adjuntos, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 21 de julio de 2017, fecha de autorización de estos Resúmenes Históricos.

En la preparación de los Resúmenes Históricos adjuntos se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingles). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos.

Los Resúmenes Históricos, incluyen ciertas estimaciones que la Administración efectuó y utilizo en determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los Resúmenes Históricos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La Administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

La actividad de las distintas Propiedades integradas a los Resúmenes Históricos, valorada en su conjunto y para un periodo de doce meses, no está sujeta a una estacionalidad o carácter cíclico relevantes, por lo que en dicho ámbito temporal el resultado de ingresos por arrendamiento tiene una evolución homogénea. Sin embargo, determinados contratos de arrendamiento de importes significativos si tienen un impacto positivo o negativo en la cuenta de ingresos por arrendamiento derivado del término de la vigencia o renovación de los contratos correspondientes.

Las principales políticas contables seguidas por las Propiedades son las siguientes:

a. **Gastos por servicio de administración.-** Representan los gastos por administrar los inmuebles, y son reconocidos en resultados dentro de los gastos de operación al momento que se ha recibido el servicio correspondiente.

b. **Impuesto predial.-** Los gastos relativos al impuesto predial, son reconocidos inicialmente como pago anticipado y son llevados a resultados dentro de los gastos de operación de forma mensual distribuidos de manera lineal los meses del ejercicio al que corresponden.
c. **Seguros.-** Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como pago anticipado, y se registran en gastos dentro de los gastos de operación durante la vigencia de la póliza respectiva.

3. Ingresos por arrendamientos

a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados por una carta de garantía. Así mismo, se establecen ciertas obligaciones para arrendatarias, siendo las más importantes:

1.- Se estipula la prorroga a la cual podrá ser acreedor el arrendatario, según se establece en el contrato de arrendamiento.
2.- Se establece la opción de compra que pudiera considerar el arrendatario al término del contrato, según los lineamientos establecidos en el contrato de arrendamiento.
3.- En caso de que el arrendatario no cumpla con el pago de la renta deberá de cubrir el interés moratorio estipulado en el contrato de arrendamiento.
4.- El arrendador será responsable de cualquier contaminación del suelo propiedad dele arrendado.
5.- El arrendatario será responsable del pago de impuestos, seguros y mantenimiento del inmueble, así como cumplir con el reglamento del parque industrial.

b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2016, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:

Año	Rentas futuras minimas	
2017	$	39,506
2018		40,517
2019		41,388
2020		42,218
2021 en adelante		43,019
	$	206,648

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado considera ajustes por la inflación estimada en el tiempo a los importes de renta. Así mismo, no se consideran ninguna renta de carácter variable, ni tampoco periodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

4. Compromisos y contingencias

a. Las Propiedades podrán estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las propiedades.
b. Las Propiedades que forman parte de los Resúmenes Históricos, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, la principal exposición de las Propiedades se encuentra en la concentración de 2 clientes que representan el 100% del total del ingreso combinado de las Propiedades por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

5. Transacciones en moneda extranjera

a. Las transacciones en moneda extranjera fueron como sigue:

En miles de dólares estadounidenses:

	2016	2015	2014
Ingresos por arrendamiento	$ 957	$ -	$ -

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros combinados y a la fecha del informe, fueron como sigue:

	2016	2015	2014
Dólar estadounidense	$ 20.66	$ -	$ -

6. Autorización del estado combinado de propósito especial.

Los Resúmenes Históricos, fueron autorizados para su emisión el 21 de julio de 2017, por Luis Eduardo Ramirez Herrera, Director de Finanzas y están sujetos a la aprobación de los dueños de las Propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNEMART, S.A. DE C.V.
Estados combinados de propósito especial
de ingresos y ciertos gastos por los años terminados
el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, con informe
de los auditores independientes

PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNEMART, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Centro Ejecutivo Punto Alto II
Piso 3 Av. Valle Escondido No.5500
31125, Chihuahua, Chih.

Tel: (614) 425 3570
Fax: (614) 425 35 80
ey.com/mx

Construyendo un mejor entorno de negocios

Informe de los auditores independientes

Al consejo de Administración y los Accionistas de Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Históricos") de las propiedades descritas en la Nota 1 (las Propiedades), por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Los Resúmenes Históricos han sido preparados por la Administración sobre las bases contables descritas en la Nota 2.

En nuestra opinión los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de las Propiedades descritas en la Nota 1, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más a adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos"* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *"Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores"* ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el *"Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos"* ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Bases contables y restricción a la distribución

En la Nota 2 se detallan las bases contables que fueron utilizadas para preparar los Resúmenes Históricos. Los Resúmenes Históricos han sido preparados para ayudar a cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia los Resúmenes Histórico, pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Otros asuntos

Como se menciona en la Nota 2, los Resúmenes Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de las Propiedades. Los Resúmenes Históricos excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de las Propiedades, ni es representativo de la operación real de las Propiedades por los años presentados. Los Resúmenes Históricos, no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Resúmenes Históricos

La Administración es Responsable de la preparación y presentación razonable de los Resúmenes Históricos de conformidad con lo descrito en la Nota 2 y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los Resúmenes Históricos libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los Resúmenes Históricos, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidad del Auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Resúmenes Históricos en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Resúmenes Históricos.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

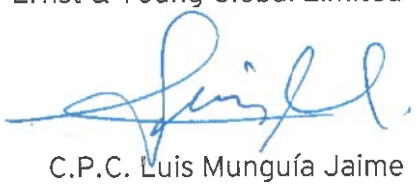
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Luis Munguía Jaime

Chihuahua, Chih., México
21 de julio de 2017

PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNEMART, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Ingresos por:			
Arrendamientos de inmuebles	$ 108,824	$ 101,693	$ 99,107
Otros	2,888	2,638	2,675
	111,712	104,331	101,782
Gastos de:			
Operación	7,617	6,462	8,110
	7,617	6,462	8,110
Resultado de operación	104,095	97,869	93,672
Gastos (productos) financieros	(281)	366	(2,965)
Ingresos en exceso a ciertos gastos	$ 104,376	$ 97,503	$ 96,637

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros combinados

PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNEMART, S.A. DE C.V.

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

1. Organización

Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V. es el dueño actual de los inmuebles (en lo sucesivo nos referimos a ellos como las "Propiedades"). La ubicación y el nombre de las Propiedades son como sigue:

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
Planta Chihuahua	76,110.38	Chihuahua
Cidet Corporativo	1,457.53	Chihuahua
Cibalis Corporativo	12,067.67	Chihuahua
Descubre Corporativo	15.46	Chihuahua
Fundación Corporativo	188.48	Chihuahua
Cedis	5,671.18	Chihuahua
Intercarnes Corporativo	1,734.45	Chihuahua
Onus Corporativo	8,462.84	Chihuahua
Destinia Corporativo	2,538.22	Chihuahua
Vextor Corporativo	56.67	Chihuahua
B Energy	4,285.00	Chihuahua
Planta La Piedad	96,673.90	La Piedad
Planta La Piedad (Nuevo Complejo)	127,251.10	La Piedad
Bif Juventud	1,199.02	Chihuahua
CMT Mexicali Carranza	675.13	Mexicali
CMT Lázaro Cardenas	1,899.91	Mexicali
DPC Mexicali	1,579.91	Mexicali
CMT Casas Grandes	630.00	Casas Grandes
CMT Insurgentes	467.87	Cd. Juarez
CMT Juarez Tecnologic	680.14	Cd. Juarez
CMT Bombero	617.75	Chihuahua
CMT Juan Escutia	400.00	Chihuahua
CMT Mega 20 De Noviem	815.89	Chihuahua
CMT Nueva España	349.18	Chihuahua
CMT Delicias Basica	595.00	Delicias
CMT Mega Mina	570.00	Gomez Palacio
CMT Guasave	827.75	Guasave
CMT Rafael Buelna	706.97	Mazatlan
CMT Deli Hermosillo	400.00	Hermosillo
CMT Mega Hermosillo	1,359.00	Hermosillo

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
CMT Reynosa Lomas	600.00	Reynosa
CMT Hermosillo Lopez Portillo	983.12	Hermosillo
CMT Yautepec	599.00	Yautepec
CMT Nogales Greco	500.00	Nogales
CMT Ensenada Centro	1,000.00	Ensenada
CMT Laredo Tecnologico	1,418.58	Nuevo Laredo
CMT Cancun Jabah	550.32	Cancun
CMT Obregón Jalisco	296.00	Obregon
DPC Obregon	2,777.63	Obregon
CMT Obregon Misiones	380.51	Obregon
CMT Juarez Gomez Morin	480.00	Cd. Juarez
CMT Tepic Flores Magon	353.00	Tepic
CMT Cancun Nichupete	766.82	Cancun
CMT Durango Abastos	303.00	Durango
CMT Monclova	1,009.41	Monclova
CMT OJinaga	442.50	OJinaga
CMT Juarez Troncoso	325.00	Cd. Juarez
CMT Puerto Vallarta	299.20	Puerto Vallarta
CMT Tepic Nayarit Nicolas Bravo	296.00	Tepic
CMT Frontera	1,004.95	Torreon
CMT Cuauhtemoc Manitoba	1,224.00	Cuauhtemoc
DPC Cancun	2,500.00	Cancun
DPC Chihuahua	1,767.00	Chihuahua
DPC Hermosillo	4,730.14	Hermosillo
DPC Mexico	6,313.50	Naucalpan
DPC TiJuana	3,000.00	TiJuana
CMT San Jose Del Cabo B.C.S.	880.00	San Jose Del Cabo
Casa Hdz Bufalo	6,316.99	Cd. Juarez
Casa Hdz Neptuno	399.20	Cd. Juarez
CMT Carro Verde	139.00	Leon
CMT Gullermo Prieto	1,255.53	Chihuahua
CMT Puerto Palmas Cd. Juarez	404.42	Cd. Juarez
CMT Poza Rica	400.00	Poza Rica
CMT Minatitlan Veracruz	513.52	Minatitlan
CMT Coatzacoalcos Veracruz	325.00	Coatzacoalcos
CMT 16 De Septiembre	498.59	Cd. Juarez
CMT Carlos Amaya	457.17	Cd. Juarez
CMT Celaya Irrigacion	316.00	Celaya

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
CMT Bugambilias	1,000.00	Cancun
CMT Cuahutemoc Vicente Guerrero	464.00	Cuauhtemoc
CMT Campo Bello	656.00	Chihuahua
CMT Uxmal	325.00	Cancun
CMT Cancun Tules Ii	544.03	Cancun
CMT Reynosa 20 Nov	525.00	Reynosa
CMT Nogales Maestros Sonora	1,000.00	Nogales
CMT ZihuataneJo	858.30	ZihuataneJo
CMT Magdalena De Jino	807.00	Magdalena De Jino
CMT Cancun Rancho Viejo	418.24	Cancun
CMT Pie De La Cuesta	433.53	Acapulco
CMT Cananea	590.00	Cananea
CMT DostoievsKi	409.58	Chihuahua
Planta Chihuahua	76,110.38	Chihuahua
Cidet Corporativo	1,457.53	Chihuahua
Cibalis Corporativo	12,067.67	Chihuahua
Descubre Corporativo	15.46	Chihuahua
Fundacion Corporativo	188.48	Chihuahua
Cedis	5,671.18	Chihuahua
Intercarnes Corporativo	1,734.45	Chihuahua
Onus Corporativo	8,462.84	Chihuahua
Destinia Corporativo	2,538.22	Chihuahua
Vextor Corporativo	56.67	Chihuahua
B Energy	4,285.00	Chihuahua
Planta La Piedad	96,673.90	La Piedad
Planta La Piedad (Nuevo Complejo)	127,251.10	La Piedad
Bif Juventud	1,199.02	Chihuahua
CMT Mexicali Carranza	675.13	Mexicali
CMT Lazaro Cardenas	1,899.91	Mexicali
DPC Mexicali	1,579.91	Mexicali
CMT Casas Grandes	630.00	Casas Grandes
CMT Insurgentes	467.87	Cd. Juarez
CMT Juarez Tecnologic	680.14	Cd. juarez
CMT Bombero	617.75	Chihuahua
CMT Juan Escutia	400.00	Chihuahua
CMT Mega 20 De Noviem	815.89	Chihuahua
CMT Nueva España	349.18	Chihuahua
CMT Delicias Basica	595.00	Delicias
CMT Mega Mina	570.00	Gomez Palacio
CMT Guasave	827.75	Guasave
CMT Rafael Buelna	706.97	Mazatlan
CMT Deli Hermosillo	400.00	Hermosillo

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
CMT Mega Hermosillo	1,359.00	Hermosillo
CMT Reynosa Lomas	600.00	Reynosa
CMT Hermosillo Lopez Portillo	983.12	Hermosillo
CMT Yautepec	599.00	Yautepec
CMT Nogales Greco	500.00	Nogales
CMT Ensenada Centro	1,000.00	Ensenada
CMT Laredo Tecnologico	1,418.58	Nuevo Laredo
CMT Cancun Jabah	550.32	Cancun
CMT Obregon Jalisco	296.00	Obregon
DPC Obregon	2,777.63	Obregon
CMT Obregon Misiones	380.51	Obregon
CMT Juarez Gomez Morin	480.00	Cd. Juarez
CMT Tepic Flores Magon	353.00	Tepic
CMT Cancun Nichupete	766.82	Cancun
CMT Durango Abastos	303.00	Durango
CMT Monclova	1,009.41	Monclova
CMT OJinaga	442.50	OJinaga
CMT Juarez Troncoso	325.00	Cd. Juarez
CMT Puerto Vallarta	299.20	Puerto Vallarta
CMT Tepic Nayarit Nicolas Bravo	296.00	Tepic
CMT Frontera	1,004.95	Torreon
CMT Cuauhtemoc Manitoba	1,224.00	Cuauhtemoc
DPC Cancun	2,500.00	Cancun
DPC Chihuahua	1,767.00	Chihuahua
DPC Hermosillo	4,730.14	Hermosillo
DPC Mexico	6,313.50	Naucalpan
DPC TiJuana	3,000.00	TiJuana
CMT San Jose Del Cabo B.C.S.	880.00	San Jose Del Cabo
Casa Hdz Bufalo	6,316.99	Cd. Juarez
Casa Hdz Neptuno	399.20	Cd. Juarez
CMT Carro Verde	139.00	Leon
CMT Gullermo Prieto	1,255.53	Chihuahua
CMT Puerto Palmas Cd. Juarez	404.42	Cd. Juarez
CMT Poza Rica	400.00	Poza Rica
CMT Minatitlan Veracruz	513.52	Minatitlan
CMT Coatzacoalcos Veracruz	325.00	Coatzacoalcos
CMT 16 De Septiembre	498.59	Cd. Juarez
CMT Carlos Amaya	457.17	Cd. Juarez
CMT Celaya Irrigacion	316.00	Celaya

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
CMT Bugambilias	1,000.00	Cancun
CMT Cuahutemoc Vicente Guerrero	464.00	Cuauhtemoc
CMT Campo Bello	656.00	Chihuahua
CMT Uxmal	325.00	Cancun
CMT Cancun Tules Ii	544.03	Cancun
CMT Reynosa 20 Nov	525.00	Reynosa
CMT Nogales Maestros Sonora	1,000.00	Nogales
CMT ZihuataneJo	858.30	ZihuataneJo
CMT Magdalena De Jino	807.00	Magdalena De Jino
CMT Cancun Rancho Viejo	418.24	Cancun
CMT Pie De La Cuesta	433.53	Acapulco
CMT Cananea	590.00	Cananea
CMT DostoievsKi	409.58	Chihuahua
Planta Chihuahua	76,110.38	Chihuahua
Cidet Corporativo	1,457.53	Chihuahua
Cibalis Corporativo	12,067.67	Chihuahua
Descubre Corporativo	15.46	Chihuahua
Fundacion Corporativo	188.48	Chihuahua
Cedis	5,671.18	Chihuahua
Intercarnes Corporativo	1,734.45	Chihuahua
Onus Corporativo	8,462.84	Chihuahua
Destinia Corporativo	2,538.22	Chihuahua
Vextor Corporativo	56.67	Chihuahua
B Energy	4,285.00	Chihuahua
Planta La Piedad	96,673.90	La Piedad
Planta La Piedad (Nuevo Complejo)	127,251.10	La Piedad
Bif Juventud	1,199.02	Chihuahua

FIBRA NOVA es el fideicomiso identificado con el número 2870, cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en inversiones de inmuebles destinados a utilización industrial y comercial. Se anticipa que FIBRA NOVA realizará ciertas transacciones de incorporación de las Propiedades a FIBRA NOVA, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las Propiedades y proveer un vehículo para futuras adquisiciones.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos incluyen las Propiedades descritas en la Nota 1 de Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V. sobre las cuales tiene el control. El control se obtiene cuando un inversor controla una participada si y solo si este reúne todos los elementos siguientes, (a) poder sobre la participada, (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participación y (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Históricos") son preparados para cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia de lo anterior, los Resúmenes Históricos pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Los Resúmenes Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de la Propiedad. Los Resúmenes Históricos excluyen partidas que pueden o no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, otros gastos de operación, gastos (ingresos) por intereses e Impuestos Sobre la Renta. Por esta razón, no se pretende que los Resúmenes Históricos sean una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos combinados de las Propiedades, no son representativos de la operación real de las Propiedades por el periodo presentado.

Los Resúmenes Históricos no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación de los Resúmenes Históricos adjuntos, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 21 de julio de 2017, fecha de autorización de estos Resúmenes Históricos.

En la preparación de los Resúmenes Históricos adjuntos se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos.

Los Resúmenes Históricos, incluyen ciertas estimaciones que la Administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los Resúmenes Históricos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La Administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

La actividad de las distintas Propiedades integradas a los Resúmenes Históricos, valorada en su conjunto y para un periodo de doce meses, no está sujeta a una estacionalidad o carácter cíclico relevantes, por lo que en dicho ámbito temporal el resultado de ingresos por arrendamiento tiene una evolución homogénea. Sin embargo, determinados contratos de arrendamiento de importes significativos si tienen un impacto positivo o negativo en la cuenta de ingresos por arrendamiento derivado del término de la vigencia o renovación de los contratos correspondientes.

Las principales políticas contables seguidas por las Propiedades son las siguientes:

a. **Reconocimiento de ingresos.-** Los ingresos por arrendamiento fijo y variable se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de las Propiedades, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Las rentas contingentes son ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación, tipo de cambio del peso frente al dólar, etc.), son reconocidos al momento de generarse.

   Los periodos de gracia se reconocerán como ingreso de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento.

   Las recuperaciones de gastos estimadas de los inquilinos, por predial, se reconocen en los ingresos del periodo en que se incurren los mismos y se presentan en los Resúmenes Históricos dentro de otros ingresos.

b. **Gastos por servicio de administración.-** Representan los gastos por administrar los inmuebles, y son reconocidos en resultados dentro de los gastos de operación al momento que se ha recibido el servicio correspondiente.

1. **Impuesto predial.-** Los gastos relativos al impuesto predial, son reconocidos inicialmente como pago anticipado y son llevados a resultados dentro de los gastos de operación de forma mensual distribuidos de manera lineal los meses del ejercicio al que corresponden.

3. Ingresos por arrendamientos

a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con carta de responsabilidad solidaria. Así mismo, se establecen ciertas obligaciones para arrendatarias, siendo las más importantes:

   1.- Se establece en el contrato de arrendamiento la vigencia que tendrá el mismo.

2.- En caso de que el arrendador desee vender la propiedad, el arrendatario tendrá derecho de preferencia frente a un tercero
3.- El arrendatario deberá pagar los impuestos, seguros y mantenimiento del inmueble que se generen.

b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2016, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:

Año	Rentas futuras mínimas
2017	$ 144,039
2018	195,094
2019	201,477
2020	209,531
2021 en adelante	217,534
	$ 967,675

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado considera ajustes por la inflación estimada en el tiempo a los importes de renta. Así mismo, no se consideran ninguna renta de carácter variable, ni tampoco periodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mininas.

4. Transacciones con partes relacionadas

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, las Propiedades pagaron honorarios por servicios administrativos y cobraron rentas a partes relacionadas los cuales se encuentran incluidos en los ingresos y gastos de operación como sigue:

	2016	2015	2014
Ingresos por arrendamiento	$ 108,824	$ 101,693	$ 99,107
Otros ingresos principalmente reembolsos de predial	2,888	2,638	2,675
Gastos administrativos	4,674	3,819	3,687

5. Compromisos y contingencias

a. Las Propiedades podrán estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las Propiedades.

b. Las Propiedades que forman parte de los resúmenes Históricos, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, la principal exposición de las Propiedades se encuentra en la concentración de 3 clientes que son partes relacionadas y que a su vez representan el 100% del total del ingreso combinado de las Propiedades por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

6. Autorización del estado combinado de propósito especial.

Los Resúmenes Históricos, fueron autorizados para su emisión el 21 de julio de 2017, por Luis Eduardo Ramirez Herrera, Director de Finanzas y están sujetos a la aprobación de los dueños de las Propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS TEBAIN, S.A. DE C.V.
Estados combinados de propósito especial
de ingresos y ciertos gastos por los años terminados
el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, con informe
de los auditores independientes

DESARROLLOS INMOBILIARIOS TEBAIN, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Centro Ejecutivo Punto Alto II
Piso 3 Av. Valle Escondido No.5500
31125, Chihuahua, Chih.

Tel: (614) 425 3570
Fax: (614) 425 35 80
ey.com/mx

Construyendo un mejor
entorno de negocios

Informe de los auditores independientes

Al consejo de Administración y los Accionistas de
Desarrollos Inmobiliarios Tebain, S.A. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Históricos") de las propiedades descritas en la Nota 1 (las Propiedades), por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Los Resúmenes Históricos han sido preparados por la Administración sobre las bases contables descritas en la Nota 2.

En nuestra opinión los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de las Propiedades descritas en la Nota 1, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más a adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos"* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *"Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores"* ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el *"Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos"* ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Bases contables y restricción a la distribución

En la Nota 2 se detallan las bases contables que fueron utilizadas para preparar los Resúmenes Históricos. Los Resúmenes Históricos han sido preparados para ayudar a cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia los Resúmenes Histórico, pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Otros asuntos

Como se menciona en la Nota 2, los Resúmenes Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de las Propiedades. Los Resúmenes Históricos excluyen partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de las Propiedades, ni es representativo de la operación real de las Propiedades por los años presentados. Los Resúmenes Históricos, no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Resúmenes Históricos

La Administración es Responsable de la preparación y presentación razonable de los Resúmenes Históricos de conformidad con lo descrito en la Nota 2 y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los Resúmenes Históricos libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los Resúmenes Históricos, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidad del Auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Resúmenes Históricos en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Resúmenes Históricos.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Luis Munguía Jaime

Chihuahua, Chih., México
21 de julio de 2017

DESARROLLOS INMOBILIRIOS TEBAIN, S.A. DE C.V.

Estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Ingresos por:			
Arrendamientos de inmuebles	$ 35,807	$ 26,475	$ 25,437
Otros	568	1,086	498
	36,375	27,561	25,935
Gastos de:			
Operación	663	1,086	401
	663	1,086	401
Resultado de operación	35,712	26,475	25,534
Gastos financieros	31,089	15,592	13,379
Ingresos en exceso a ciertos gastos	$ 4,623	$ 10,883	$ 12,155

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros combinados

DESARROLLOS INMOBILIARIOS TEBAIN, S.A. DE C.V.

Notas a los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

1. Organización

Desarrollos Inmobiliarios Tebain, S.A. de C.V. es el dueño actual de los inmuebles (en lo sucesivo nos referimos a ellos como las "Propiedades"). La ubicación y el nombre de las Propiedades son como sigue:

Propiedad	Metros cuadrados	Ubicación
Unitec Queretaro (Terreno)	4,000.00	Querétaro
UVM Chihuahua	82,729.77	Chihuahua
Unitec Queretaro	24,439.63	Querétaro
Unitec Queretaro Cemex	15,492.29	Querétaro
Unitec Guadalajara y Fase II	20,748.69	Jalisco

FIBRA NOVA es el fideicomiso identificado con el número 2870, cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en inversiones de inmuebles destinados a utilización industrial y comercial. Se anticipa que FIBRA NOVA realizara ciertas transacciones de incorporación de las Propiedades a FIBRA NOVA, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las Propiedades y proveer un vehículo para futuras adquisiciones.

2. Bases de presentación y resumen de políticas contables

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos incluyen las Propiedades descritas en la Nota 1 de Desarrollos Inmobiliarios Tebain, S.A. de C.V. sobre las cuales tiene el control. El control se obtiene cuando un inversor controla una participada si y solo si este reúne todos los elementos siguientes, (a) poder sobre la participada, (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participación y (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos (los "Resúmenes Históricos") son preparados para cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ("CNBV"). Como consecuencia de lo anterior, los resúmenes Históricos pudieran no ser apropiados para otro propósito.

Los Resúmenes Históricos que se acompañan incluyen los ingresos y ciertos gastos combinados de la propiedad. Los resúmenes históricos excluyen partidas que pueden o no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras propuestas de las Propiedades, tales como gastos de depreciación, otros gastos de operación, gastos (ingresos) por intereses e Impuestos Sobre la Renta. Por esta razón, no se pretende que los resúmenes históricos sean una presentación completa de los ingresos y ciertos gastos combinados de las Propiedades, no son representativos de la operación real de las Propiedades por el periodo presentado.

Los Resúmenes Históricos no necesariamente son indicativos del resultado que habrían alcanzado las Propiedades si hubieran operado como entidades independientes.

En la preparación de los Resúmenes Históricos adjuntos, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 21 de julio de 2017, fecha de autorización de estos Resúmenes Históricos.

En la preparación de los Resúmenes Históricos adjuntos se aplicaron las políticas contables descritas más adelante, las cuales cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingles). No obstante, este reporte no debe considerarse una presentación integral de los estados financieros de las Propiedades con base en IFRS, dado que no se incluyen todos los estados financieros y revelaciones que serían necesarias para tales propósitos.

Los Resúmenes Históricos, incluyen ciertas estimaciones que la Administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los Resúmenes Históricos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La Administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

La actividad de las distintas Propiedades integradas a los Resúmenes Históricos, valorada en su conjunto y para un periodo de doce meses, no está sujeta a una estacionalidad o carácter cíclico relevantes, por lo que en dicho ámbito temporal el resultado de ingresos por arrendamiento tiene una evolución homogénea. Sin embargo, determinados contratos de arrendamiento de importes significativos si tienen un impacto positivo o negativo en la cuenta de ingresos por arrendamiento derivado del término de la vigencia o renovación de los contratos correspondientes.

Las principales políticas contables seguidas por las Propiedades son las siguientes:

a. **Reconocimiento de ingresos.-** Los ingresos por arrendamiento fijo y variable se reconocen de manera sistemática conforme se devengan los servicios por la prestación de las Propiedades, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Las rentas contingentes son ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación, tipo de cambio del peso frente al dólar, etc.), son reconocidos al momento de generarse.

Los periodos de gracia se reconocerán como ingreso de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento.

Las recuperaciones de gastos estimadas de los inquilinos, por predial, se reconocen en los ingresos del periodo en que se incurren los mismos y se presentan en los Resúmenes Históricos dentro de otros ingresos.

b. **Gastos por servicio de administración.-** Representan los gastos por administrar los inmuebles, y son reconocidos en resultados dentro de los gastos de operación al momento que se ha recibido el servicio correspondiente.

1. **Gastos de administración.-** Los gastos relativos a administración, son reconocidos en resultados dentro de los gastos de operación en el periodo en el que son incurridos.
2. **Impuesto predial.-** Los gastos relativos al impuesto predial, son reconocidos inicialmente como pago anticipado y son llevados a resultados dentro de los gastos de operación de forma mensual distribuidos de manera lineal en los meses del ejercicio al que corresponden.
3. **Seguros.-** Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como pago anticipado, y se registran en gastos dentro de gastos de operación durante la vigencia de la póliza respectiva.

3. Ingresos por arrendamientos

a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con contrato y/o carta de responsabilidad solidaria. Así mismo, se establecen ciertas obligaciones para arrendatarias, siendo las más importantes:

1.- Se otorga el derecho de prorroga según lo estipulado en el contrato de arrendamiento.
2.- Se otorga el derecho de opción a compra al arrendatario, según sea el caso y se encuentre previsto en los derechos especificados en el contrato de arrendamiento.
3.- Se establecen los intereses moratorios aplicables al arrendatario en caso de incumplimiento, según lo previsto en el contrato de arrendamiento.
4.-Se establece el uso exclusivo para lo dispuesto en el contrato de arrendamiento, así mismo se especifica que el arrendatario será responsable de cualquier contaminación del suelo propiedad del arrendador.
5.-El arrendatario se obliga al pago de impuestos, seguros y mantenimiento de los inmuebles, así como a cumplir con el reglamento del parque industrial.

b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2016, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:

Año	Rentas futuras mínimas
2017	$ 59,585
2018	74,923
2019	77,920
2020	81,036
2021 en adelante	84,278
	$ 377,742

Cabe mencionar, que el resumen antes mencionado considera ajustes por la inflación estimada en el tiempo a los importes de renta. Así mismo, no se consideran ninguna renta de carácter variable, ni tampoco periodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mininas.

4. Compromisos y contingencias

a. Las Propiedades podrán estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las Propiedades.
b. Las Propiedades que forman parte de los resúmenes Históricos, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio, la principal exposición de las Propiedades se encuentra en la concentración de 2 clientes que representan el 100% del total del ingreso combinado de las Propiedades por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

5. Autorización del estado combinado de propósito especial.

Los Resúmenes Históricos, fueron autorizados para su emisión el 21 de julio de 2017, por Luis Eduardo Ramirez Herrera, Director de Finanzas y están sujetos a la aprobación de los dueños de las Propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados Financieros Pro Forma
No auditados por los periodos del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Fideicomiso Irrevocable No. 2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados Financieros Pro Forma No Auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016, y al
31 de diciembre de 2016 y 2015

Contenido:

Informe de aseguramiento de los auditores independientes sobre la Información Financiera pro forma no auditada incluida en un prospecto de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Estados financieros pro forma:

Estados pro forma de situación financiera no auditados
Estados pro forma condensados de resultados integrales no auditados
Notas a los estados financieros pro forma no auditados

Informe de aseguramiento de los auditores independientes sobre la compilación de Información Financiera pro forma no auditada incluida en un prospecto de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable N°. 2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) ("FIBRA NOVA")

Hemos llevado a cabo un trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera pro forma no auditada que preparó la Administración de FIBRA NOVA. La información financiera pro forma no auditada consiste de estados pro forma de situación financiera al 30 de junio de 2017 y 2016, y al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados pro forma condensados de resultados integrales por los periodos del 1 de enero al 30 de junio 2017 y 2016; y por los años terminados el 31 de diciembre 2016 y 2015, y las Notas relativas como se describe en el citado prospecto emitido por FIBRA NOVA. Los criterios aplicables sobre los cuales la Administración de FIBRA NOVA se ha basado para compilar la información financiera pro forma no auditada, se especifican en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" y se describen en la Nota 2.

La información financiera pro forma ha sido compilada por la Administración de FIBRA NOVA para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las Notas que acompañan a éste informe, tendrían en la situación financiera de FIBRA NOVA al 30 de junio de 2017 y 2016; y al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y en su desempeño financiero por los periodos del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y 2016; y por los años terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, como si los eventos o transacciones hubieran tenido lugar el 30 de junio 2017 y 2016; y 31 de diciembre de 2016 y 2015, respecto a la situación financiera, y el 1 de enero de 2015, en relación con el desempeño financiero. Como parte de este proceso, información relativa a la situación financiera y desempeño financiero de FIBRA NOVA y de las propiedades señaladas en la Nota 1, ha sido extraída por la Administración de FIBRA NOVA, sobre la cual se han publicado reportes de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de FIBRA NOVA sobre la Información financiera pro forma

La Administración de FIBRA NOVA es responsable de compilar la información financiera pro forma, sobre las bases de los criterios descritos en las Notas a éste informe. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para permitir la preparación de la información financiera pro forma libre de errores importantes debidos a fraude o error.

Independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y ética aplicables de conformidad con el “Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores” (“Código de Ética del IESBA”), el cual está basado en principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional, cuidado necesario, confidencialidad y comportamiento profesional.

La firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1, Control de Calidad para Firmas que Realizan Auditorías, Revisiones y Otros Compromisos de Aseguramiento y Servicios Relacionados y de conformidad mantiene un sistema integral de control de calidad, políticas y procedimientos documentados sobre cumplimiento con los requerimientos de ética, normas profesionales y requerimientos legales y regulatorios aplicables.

Responsabilidad del contador

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión con base en los requerimientos contenidos en las disposiciones en nuestro trabajo de aseguramiento, respecto a cualquier asunto resultante de nuestros procedimientos, que nos hiciera pensar que los estados financieros pro forma no auditados incluidos en el prospecto, no cumplen en todos los aspectos importantes con las bases de presentación descritas en la Nota 2, y que los ajustes pro forma no hubieran sido aplicados de manera apropiada a las cifras históricas en la compilación de la información financiera pro forma no auditada que se acompaña.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo limitado de aseguramiento, de conformidad con la Norma Internacional de Aseguramiento 3420 "Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Pro Forma Incluida en un Prospecto" (ISAE 3420 por sus siglas en Inglés), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador cumpla con requerimiento éticos, planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración de FIBRA NOVA ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros pro forma no auditados que se describen en los párrafos anteriores, de conformidad con las bases de presentación descritas en la Nota 2.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o remitir cualquier reporte u opinión de cualquier información financiera utilizada en compilar la información financiera pro forma no auditada, ni hemos, en el curso de este trabajo, desarrollado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera pro forma no auditada.

El propósito de incluir información financiera pro forma en un prospecto es únicamente el de poder ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa en la información financiera no ajustada de la entidad, como si la operación hubiera ocurrido o la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. Los estados financieros pro forma no auditados no son necesariamente indicativos de los resultados de operación o de los efectos relativos en la situación financiera, que hubieran sido generados si las operaciones hubieran ocurrido anteriormente. Consecuentemente, no otorgamos ninguna seguridad respecto a que el resultado de la transacción a la fecha especificada hubiera sido como se presenta.

Un trabajo de aseguramiento razonable para reportar sobre si la información pro forma no auditada ha sido compilada en todos los aspectos materiales, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra desarrollar los procedimientos suficientes para evaluar que los criterios utilizados por la Administración en la compilación de la información financiera pro forma proporcionen bases razonables para presentar los efectos significativos asociados al evento o transacción principal y para obtener evidencia suficiente respecto de si: (i) los ajustes pro forma asociados dan efecto de manera apropiada a dichos supuestos, y (ii) la información financiera pro forma no auditada reflejan la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera no ajustada.

Los procedimientos desarrollados dependen del juicio del contador e incluyen procedimientos analíticos, cuestionamiento, observación, inspección de documentación, evaluación de la conveniencia de los métodos de cuantificación y políticas de reporte, y reconciliación con la información soporte.

De acuerdo con las circunstancias, en el desarrollo de los siguientes procedimientos, hemos:

a. Obtenido un conocimiento de cada una de las partes que comprende la entidad combinada en la transacción considerando los principios contables y prácticas para reportar información financiera y en su caso, contingencias materiales.
b. Analizado y obtenido un conocimiento de la transacción principal mediante la lectura de los contratos y acuerdos relevantes, y a través de preguntas realizadas a la administración de Fibra NOVA y a los ejecutivos apropiados de las entidades.
c. Analizado y discutido con la administración de Fibra NOVA los supuestos contables que se derivan de los efectos de la transacción.
d. Evaluado si los supuestos de la administración que soportan los ajustes pro forma han sido presentados de manera suficiente y clara.
e. Evaluado si los ajustes pro forma son consistentes entre sí y con los datos utilizados para su determinación.
f. Evaluado si fueron incluidos ajustes pro forma por todos los efectos significativos directamente atribuibles a la transacción.

g. Obtenido la evidencia suficiente para soportar dichos ajustes, incluidos acuerdos de adquisición e intercambio, reportes de valuación, contratos de presentación de servicios, y acciones regulatorias o legislación existente o propuesta.
h. Determinado que los cálculos de los ajustes pro forma son aritméticamente correctos y que la columna pro forma refleja la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica.
i. Leído la información financiera pro forma y evaluado si:
   i) La transacción principal, los ajustes pro forma, los supuestos significativos y las incertidumbres significativas acerca de dichos supuestos, en su caso, han sido apropiadamente descritas;
   ii) La fuente de la información financiera histórica sobre la cual la información financiera pro forma está basada ha sido apropiadamente identificada.

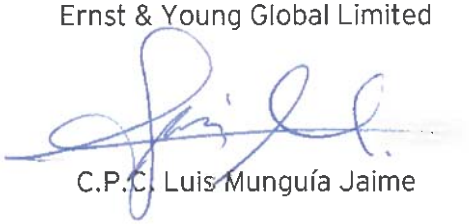
Nuestro trabajo también incluyó la evaluación de la presentación de la información financiera pro forma en su conjunto.

Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera pro forma no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases descritas en la Nota 2.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. Luis Munguía Jaime

Chihuahua, Chihuahua
21 de julio de 2017

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (FIBRA NOVA)

Estado pro forma de situación financiera no auditado

Al 30 de junio de 2017

(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de 2017
Activo							
Activo circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-	-	1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,291,810	570,620	618,810	444,190	-		2,925,430
Obras en proceso	513,260	23,680	225,000	11,150	-		773,090
Total del activo no circulante	1,805,070	594,300	843,810	455,340	-		3,698,520
Total Activo	$ 1,805,070	$ 594,300	$ 843,810	$ 455,340	$ 1,501,701		$ 5,200,221
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 18,144	$ -	$ -		$ 18,144
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	288,417	-	-		288,417
Total pasivo	-	-	306,561	-	-		306,561
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,805,070	594,300	537,249	455,340	1,501,701	a)	4,893,660
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,805,070	$ 594,300	$ 843,810	$ 455,340	$ 1,501,701		$ 5,200,221

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (FIBRA NOVA)

Estado pro forma de situación financiera no auditado

Al 30 de junio de 2016

(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de 2016
Activo							
Activo circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-	-	1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,262,030	393,310	303,960	-	-		1,959,300
Total Activo	$ 1,262,030	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,461,001
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 9,866	$ -	$ -		$ 9,866
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	125,446		-		125,446
Total pasivo	-	-	135,312	-	-		135,312
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,262,030	393,310	168,648	-	1,501,701	a)	3,325,689
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,262,030	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,461,001

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (FIBRA NOVA)
Estado pro forma de situación financiera no auditado
Al 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de 2016
Activo							
Activo circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-		1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,133,510	515,120	618,810	424,930	-		2,692,370
Total Activo	$ 1,133,510	$ 515,120	$ 618,810	$ 424,930	$ 1,501,701		$ 4,194,071
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 27,866	$ -	$ -		$ 27,866
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	286,054	-	-		286,054
Total pasivo	-	-	313,920	-	-		313,920
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,133,510	515,120	304,890	424,930	1,501,701	a)	3,880,151
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,133,510	$ 515,120	$ 618,810	$ 424,930	$ 1,501,701		$ 4,194,071

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (FIBRA NOVA)
Estado pro forma de situación financiera no auditado
Al 31 de diciembre de 2015
(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de 2015
Activo							
Activo Circulante							
Efectivo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,034,063	a)	$ 1,034,063
IVA por recuperar	-	-	-	-	467,638	a)	467,638
Total del activo circulante	-	-	-		1,501,701		1,501,701
Activo no circulante							
Propiedades de inversión	1,103,730	393,310	303,960	-	-		1,801,000
Total Activo	$ 1,103,730	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,302,701
Pasivo							
Pasivo circulante							
Porción a corto plazo de préstamos bancarios	$ -	$ -	$ 9,866	$ -	$ -		$ 9,866
Pasivo no circulante							
Porción a largo plazo de préstamos bancarios	-	-	129,614	-	-		129,614
Total pasivo	-	-	139,480	-	-		139,480
Patrimonio							
Total de patrimonio	1,103,730	393,310	164,480	-	1,501,701	a)	3,163,221
Total Pasivo y Patrimonio	$ 1,103,730	$ 393,310	$ 303,960	$ -	$ 1,501,701		$ 3,302,701

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estado pro forma de resultados integrales no auditado

Por el periodo 1 enero al 30 de junio de 2017

(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota3	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de 2017
Ingresos por arrendamiento de:							
Edificio corporativo	$ 10,584	$ -	$ -	$ -	$ -		$ 10,584
Plantas industriales	29,710	21,280	-	-	-		50,990
Centro de distribución	5,312	-	-	-	-		5,312
Tiendas	18,127	-	-	-	-		18,127
Plantas industriales	-	-	-	18,522	-		18,522
Universidades	-	-	23,617	-	-		23,617
Otros	3,416	1,841	681	2,120	-		8,058
Total Ingresos	67,149	23,121	24,298	20,642	-	b)	135,210
Nómina	-	4,382	-	-	(4,382)		-
Gastos de operación	2,292	429	532	197	(3,450)		-
Servicios	-	414	-	274	(688)		-
Gastos cobrados al cliente	3,416	1,841	681	2,120	-		8,058
Gobierno corporativo	-	-	-	-	2,726		2,726
Servicios administrativos	-	-	-	-	12,034		12,034
Total gastos	5,708	7,066	1,213	2,591	6,240	c)	22,818
Gasto (producto) financiero	(5,719)	10,246	15,072	14,145	(22,622)	d)	11,122
Total resultado integral de financiamiento	(5,719)	10,246	15,072	14,145	(22,622)		11,122
Resultado integral del ejercicio	$ 67,160	$ 5,809	$ 8,013	$ 3,906	$ 16,382		$ 101,270

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estado pro forma de resultados integrales no auditado

Por el periodo del 1 enero al 30 de junio de 2016

(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 30 de junio de 2016
Ingresos por arrendamiento de:							
Edificio corporativo	$ 9,995	$ -	$ -	$ -	$ 3,221		$ 13,216
Plantas industriales	22,625	15,349	-	-	6,719		44,693
Centro de distribución	4,871	-	-	-	53		4,924
Tiendas	15,135	-	-	-	(781)		14,354
Plantas industriales	-	-	-	2,517	-		2,517
Universidades	-	-	13,520	-	-		13,520
Otros	2,888	1,188	568	63	-		4,707
Total Ingresos	55,514	16,537	14,088	2,580	9,212	b)	97,931
Nómina	-	2,604	-	-	(2,604)		-
Gastos de operación	2,115	2,232	57	56	(4,460)		-
Servicios	-	155	-	31	(186)		-
Gastos cobrados al cliente	2,888	1,188	568	63	-		4,707
Gobierno corporativo	-	-	-	-	2,725		2,725
Servicios administrativos	-	-	-	-	9,581		9,581
Total gastos	5,003	6,179	625	150	5,056	c)	17,013
Gasto (producto) financiero	(3,682)	7,710	14,255	731	(8,034)	d)	10,980
Total resultado integral de financiamiento	(3,682)	7,710	14,255	731	(8,034)		10,980
Resultado integral del ejercicio	$ 54,193	$ 2,648	$ (792)	$ 1,699	$ 12,190		$ 69,938

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estado pro forma de resultados integrales no auditado

Por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2016

(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de 2016
Ingresos por arrendamiento de:							
Edificio corporativo	$ 21,109	$ -	$ -	$ -	$ 5,324		$ 26,433
Plantas industriales	44,600	33,348	-	-	10,827		88,775
Centro de distribución	10,243	-	-	-	1,287		11,530
Tiendas	32,872	-	-	-	(4,411)		28,461
Parques industriales	-	-	-	18,754	(183)		18,571
Universidades	-	-	35,807	-	-		35,807
Otros	2,888	1,538	568	184	-		5,178
Total Ingresos	111,712	34,886	36,375	18,938	12,844	b)	214,755
Nómina	-	6,211	-	-	(6,211)		-
Gastos de operación	4,729	5,095	95	-	(9,919)		-
Gastos cobrados al cliente	2,888	1,538	568	184	-		5,178
Gobierno corporativo	-	-	-	-	5,454		5,454
Servicios administrativos	-	164	-	236	20,036		20,436
Total gastos	7,617	13,008	663	420	9,360		31,068
Gasto (producto) financiero	(281)	13,298	31,089	5,575	(29,952)	c)	19,729
Total resultado integral de financiamiento	(281)	13,298	31,089	5,575	(29,952)	d)	19,729
Resultado integral del ejercicio	$ 104,376	$ 8,580	$ 4,623	$ 12,943	$ 33,436		$ 163,958

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estado pro forma de resultados integrales no auditado

Por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2015

(En miles de pesos)

	Portafolio Inicial (Nota 1)						
	Proyectos Inmobiliarios CARNEMART	Descubre Proyectos Inmobiliarios	Desarrollos Inmobiliarios Tebain	Inmuebles Forza	Ajustes pro forma (Nota 1)	Nota 3	Saldos pro forma no auditados al 31 de diciembre de 2015
Ingresos por arrendamiento de:							
Edificio corporativo	$ 18,386	$ -	$ -	$ -	$ 7,495		$ 25,881
Plantas industriales	42,180	21,976	-	-	9,980		74,136
Centro de distribución	10,842	-	-	-	448		11,290
Tiendas	30,285	-	-	-	(2,587)		27,698
Universidades	-	-	26,475	-	-		26,475
Otros	2,638	1,031	1,086	-	-		4,755
Total Ingresos	104,331	23,007	27,561	-	15,336	b)	170,235
Nómina	-	4,817	-	-	(4,817)		-
Gastos de operación	3,819	2,098	-	-	(5,917)		-
Servicios	5	45	-	-	(50)		-
Gastos cobrados al cliente	2,638	1,031	1,086	-	-		4,755
Gobierno corporativo	-	-	-	-	5,454		5,454
Servicios administrativos	-	-	-	-	16,056		16,056
Total gastos	6,462	7,991	1,086	-	10,726	c)	26,265
Gasto (producto) financiero	366	5,471	15,592	-	(9,115)	d)	12,314
Total resultado integral de financiamiento	366	5,471	15,592	-	(9,115)		12,314
Resultado integral del ejercicio	$ 97,503	$ 9,545	$ 10,883	$ -	$ 13,725		$ 131,656

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)
Notas a los estados financieros pro forma no auditados
Por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017 y por el años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En miles de pesos)

1. Información general

El Fideicomiso 2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) ("FIBRA NOVA" o el "Fideicomiso") fue constituido el 10 de julio de 2017, como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces. Sus oficinas se encuentran localizadas en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua. Su actividad principal consiste en adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos.

El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los "Propietarios") de las propiedades aportadas al fideicomiso y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando como Fiduciario, en los siguientes porcentajes:

Propietarios	% de aportación
Proyectos Inmobiliarios Carnemart	42.10
Descubre Proyectos Inmobiliarios	15.78
Desarrollos Inmobiliarios Tebain	22.98
Inmuebles Forza	19.14

Se espera que FIBRA NOVA lleve a cabo una oferta pública de hasta 109,250,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") en Mexico (la "Oferta").

Al consumar la Oferta, se espera que el Fideicomiso inicie una serie de transacciones, que iniciarán con la contribución de los derechos de cobro de las rentas de los inmuebles que se aportarán al fideicomiso; dichos inmuebles formaran parte del portafolio inicial. A cambio, los propietarios de los inmuebles recibirán 132,660,714 CBFI's emitidos por el Fideicomiso, de acuerdo con el valor de los inmuebles aportados.

El portafolio inicial se compone por 79 propiedades que se integran como sigue:

Propietarios	Parques Industrial	CEDI's	Educación	Tiendas	TOTAL
Proyectos Inmobiliarios Carnemart / Extensión Inmobiliaria	2	6		60	68
Descubre Proyectos Inmobiliarios	6				6
Desarrollos Inmobiliarios Tebain			2		2
Inmuebles Forza	3				3
	11	6	2	60	79

La emisión de los estados financieros y sus notas correspondientes, fue autorizada por el director de finanzas, C.P. Luis Eduardo Ramírez Herrera, el 21 de julio de 2017. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por el Consejo de Administración del Fideicomiso. Éste órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros no auditados adjuntos.

2. Bases de presentación

A partir del 1 de enero de 2012, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), requiere que, aquellas entidades listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, preparen y presenten su información financiera de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés); por lo que el estado de situación financiera histórico del Fideicomiso a la fecha de constitución fue preparado con base en IFRS. Asimismo, los estados de situación financiera y de resultados integrales pro forma no auditados, también han sido preparados utilizando dicha normatividad.

Los estados financieros pro forma no auditados, presentan, la situación financiera y los resultados integrales del Fideicomiso como si su constitución misma, la oferta pública de CBFI's, las operaciones de formación, así como su actividad comercial, hubieran ocurrido al 30 de junio de 2017 y al 31 diciembre de 2016, con respecto a los estados pro forma de situación financiera y al 1 de enero de 2016 con respecto de los estados de resultados integrales.

Con el fin de reflejar en los estados pro forma de situación financiera y de resultados integrales, los efectos de la emisión de CBFI's, se realizaron ciertos ajustes pro forma que representan ajustes a la situación financiera histórica de FIBRA NOVA al 30 de junio y al 31 de diciembre de 2016. Dichos ajustes afectan principalmente las cuentas de efectivo y patrimonio por el equivalente al valor de los CBFI's emitidos, netos de los gastos de emisión correspondientes.

Los estados financieros antes mencionados no buscan reflejar la situación financiera ni los resultados integrales de FIBRA NOVA como si la Oferta de CBFI's y las transacciones relacionadas se hubiesen realizado en las fechas especificadas; ésta información tampoco pretende proyectar la situación financiera y los resultados integrales del Fideicomiso a ninguna fecha. Todos los ajustes pro forma se basan en hipótesis, supuestos estimaciones de la Administración y están sujetos a revisión en el momento en que se concluya el proceso de Oferta pública y las transacciones de aportación de inmuebles hayan sido concluidas.

Los estados financieros pro forma no auditados que se presentan no incluyen ningún ajuste por adquisición o aportación de inmuebles adicionales al portafolio inicial especificado en la Nota 1.

Los estados pro forma de resultados integrales no auditados fueron preparados atendiendo al supuesto de que la FIBRA NOVA se constituye como tal, de acuerdo con la normatividad vigente en México. En México las FIBRAS no están sujetas a ningún tipo de tributación, sin embargo, de conformidad con la Legislación Fiscal Mexicana, están obligadas a distribuir por lo menos el 95% de su resultado fiscal anual a fin de cumplir los requisitos para que puedan mantenerse en éste régimen fiscal, por lo tanto, en el estado pro forma de resultados integrales no auditados, no se incluye un concepto de impuesto sobre la renta.

Los estados financieros pro forma suponen que en la Oferta se emitirán 109,250,000 CBFI's con un precio de oferta inicial de $20.75 por CBFI. Asimismo, se emitirán 132,660,714 CBFI's para los Propietarios por la aportación de los Inmuebles.

Una vez que se haya determinado el precio de oferta final por CBFI y el precio de compra final que se pagara en relación con las transacciones realizadas, los estados financieros pro forma no auditados podrían estar sujetos a ajustes que pueden resultar en cambios materiales a la información presentada.

El efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor. El efectivo y sus equivalentes se presentan a valor nominal el cual es similar a su valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Las inversiones mobiliarias se valoran inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Tras el reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se registran a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado en cada fecha de cierre. El valor razonable de las propiedades de inversión aportadas a la FIBRA NOVA, fue determinado por la administración del Fideicomiso utilizando valores determinados por peritos valuadores independientes para determinar el valor del portafolio inicial de propiedades de inversión, mismo que importa la cantidad de $3,698,520, de los cuales $773,090, corresponden a construcciones en proceso al 30 de junio de 2017, las cuales se estima serán capitalizadas durante el mes de Noviembre de 2017.

Conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 40 "*Propiedades de Inversión*", las propiedades que comprenden el portafolio inicial se reconocerán a su valor razonable ya que se clasifican como propiedades de inversión.

Una propiedad de inversión es aquellas que se mantiene con la finalidad de obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se deben valuar a su valor razonable. Las variaciones (ganancia o pérdida) en el valor razonable de las propiedades de inversión, se reconocen dentro de los resultados en el periodo que se originan.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o cuando se retiran permanentemente de su uso continuado y no se espera obtener beneficios económicos futuros de su enajenación. La diferencia entre los ingresos netos por su enajenación y el valor en libros del activo se registra en el estado de resultados del ejercicio en el que se da de baja.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

3. Ajustes a los estados financieros pro forma no auditados

Los importes incluidos en el estado de situación financiera proforma de FIBRA NOVA reflejan la situación financiera tendría FIBRA NOVA al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Los ajustes incluidos en los estados financieros pro forma no auditados reflejan los ingresos y ciertos gastos históricos de las propiedades aportadas, como si éstas hubieran sido contribuidas al Fideicomiso el 1 de enero de 2016. Solo aquellos gastos que son comparables con las futuras operaciones de FIBRA NOVA, una vez que los inmuebles sean adquiridos por ésta, han sido incluidos.

a) Oferta pública de CBFI's

Este ajuste deriva de la emisión de 109,250,000 CBFI's al público inversionista, a un precio de $20.75 por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de $2,266,938, menos un pago en efectivo a las sociedades aportantes del portafolio inicial por $1,000,000 y costos de emisión estimados por $232,875 (IVA incluido).

Adicionalmente, se reconoce una cuenta por cobrar a las Autoridades Fiscales por concepto de impuesto al valor Agregado estimado de $467,638, derivado del pago a las sociedades por el portafolio y los gastos de emisión de los CBFI's.

b) Ingresos por arrendamientos

Las propiedades de inversión que serán aportadas a FIBRA NOVA, han sido valuadas por tasadores expertos independientes a la fecha de aportación, lo cual ha dado origen a cambios en los precios de los contratos de arrendamiento del portafolio inicial, resultando en incrementos y/o disminuciones en las cuotas de arrendamiento para empatar los contratos con el valor de mercado.

El importe de los ajustes estimados por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ascienden a $ 12,844 y $ 15,336, y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, asciende a $ 9,212, respectivamente. Así mismo al 30 de junio de 2017, no se originan ajustes debido a que todos los contratos que sufrieron cambios con el fin de igualar los contratos a su valor de mercado fueron actualizados y firmados a partir del 1 de enero de 2017.

c) Nuevos honorarios, costos y gastos recurrentes por la nueva estructura de FIBRA NOVA

FIBRA NOVA contratará, a través de una subsidiaria, a los ejecutivos y personal en general que se encargarán de ejecutar la estrategia y administrar las operaciones de la FIBRA NOVA; asimismo, proveerá servicios de personal encargado de áreas de finanzas, mercadotecnia, legal, entre otras funciones, a solicitud de FIBRA NOVA.

Los ajustes pro forma incluidos, representan el reconocimiento de los nuevos costos de administración presupuestados por parte de la Administración de FIBRA NOVA y la eliminación de cualquier honorario similar sobre bases anteriores. Ciertos ajustes incluidos al pro forma fueron:

i. Ajuste a gastos por servicios administrativos para reflejar el importe que se estima realizar por éste concepto.
ii. Ajuste por gastos cobrados a clientes para reflejar el importe que se estima recuperar de los inquilinos y considerarse ingreso y gasto para Fibra NOVA.

El importe de los ajustes estimados para los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ascienden a $ 6,240, $ 5,056, $ 9,360 y $ 10,726, respectivamente.

De igual manera, se incluyeron ajustes a los estados pro forma de resultados integrales no auditados por gastos adicionales como la compensación a los Miembros del Comité Técnico, honorarios del Fiduciario, honorarios del Representante Común y auditoría.

d) Gastos y productos financieros

Se reconocieron ajustes pro forma en el estado de resultados integrales derivados del reconocimiento de los costos por financiamientos que están directamente vinculados con las propiedades aportadas a FIBRA NOVA; asimismo, se deja de reconocer costos por financiamientos que no están relacionados con dichas propiedades y que por ende no serán aportados a FIBRA NOVA.

4. Revelaciones adicionales en materia fiscal

FIBRA NOVA deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFI's cuando menos una vez al año, 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 Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Por anterior, los estados financieros pro forma no auditados, no incluyen efectos relativos a impuesto sobre las utilidades.

Anexo "B" - Opinión Legal

LUIS J. CREEL LUJÁN †

SAMUEL GARCÍA CUÉLLAR S.
BERNARDO SEPÚLVEDA AMOR
CONSEJEROS

CARLOS AIZA HADDAD
JEAN MICHEL ENRÍQUEZ DAHLHAUS
LUIS GERARDO GARCÍA SANTOS COY
GIOVANNI RAMÍREZ GARRIDO
SANTIAGO SEPÚLVEDA YTURBE
CARLOS DE ICAZA ANEIROS
CARLOS DEL RÍO SANTISO
LEONEL PEREZNIETO DEL PRADO
PEDRO VELASCO DE LA PEÑA
FRANCISCO MONTALVO GÓMEZ
EDUARDO GONZÁLEZ IRÍAS
CARLOS ZAMARRÓN ONTIVEROS

RODRIGO CASTELAZO DE LA FUENTE
JORGE MONTAÑO VALDÉS
FRANCISCO J. PENICHE BEGUERISSE
ALEJANDRO SANTOYO REYES
OMAR ZÚÑIGA ARROYO
MERCEDES HADDAD ARÁMBURO
MAURICIO SERRALDE RODRÍGUEZ
BEGOÑA CANCINO GARÍN
JORGE E. CORREA CERVERA
BADIR TREVIÑO-MOHAMED
HUMBERTO BOTTI ORIVE
LUIS IGNACIO VÁZQUEZ RUÍZ

31 de julio de 2017

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Insurgentes Sur 1971, Torre Sur, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn
01020 México, Ciudad de México

Señoras y Señores:

Hacemos referencia a la inscripción en el Registro Nacional de Valores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") a ser emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (en dicho carácter de fiduciario, el "Emisor") del contrato de fideicomiso irrevocable 2870 (el "Contrato de Fideicomiso Emisor") celebrado el 10 de julio de 2017 por éste con Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., como fideicomitente (en dicho carácter el "Fideicomitente"); Administradora FIBRA Norte, S.C., como administrador y asesor (en dicho carácter el "Administrador y Asesor"); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común"). Los términos utilizados con mayúscula inicial en la presente opinión legal que no estén definidos, tendrán los significados que a los mismos se les asigna en el Contrato de Fideicomiso Emisor.

Hemos revisado exclusivamente la documentación e información que se señala más adelante con el fin de rendir una opinión al respecto para los efectos previstos en el artículo 85, fracción IV, de la Ley del Mercado de Valores. En consecuencia, el alcance de esta opinión se limita exclusivamente a la validez y exigibilidad bajo dicha ley de los actos a que más adelante nos

CREEL.MX

PASEO DE LOS TAMARINDOS 60
COL. BOSQUES DE LAS LOMAS
CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO 05120
+52 (55) 4748 0600

TORRE COMERCIAL AMÉRICA OF. 1802
BATALLÓN DE SAN PATRICIO 111, COL. VALLE ORIENTE
SAN PEDRO GG, NUEVO LEÓN 66269
+52 (81) 8363 4221

referimos. Para efectos de la presente opinión, hemos revisado únicamente lo siguiente:

(A) Las escrituras públicas de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria que se describen en el Anexo 1 de la presente, en las que constan su acta constitutiva y estatutos sociales, así como los poderes otorgados a sus delegados fiduciarios para suscribir los Documentos de la Opinión de los que es parte.

(B) Las escrituras públicas del Fideicomitente que se describen en el Anexo 2 de la presente en las que constan su acta constitutiva y estatutos sociales, así como los poderes otorgados a su representante legal para suscribir en nombre y representación los Documentos de la Opinión de los que es parte.

(C) Las escrituras públicas del Representante Común que se describen en el Anexo 3 de la presente, en las que constan su acta constitutiva y estatutos sociales, así como los poderes otorgados a su representante legal para suscribir en nombre y representación del Representante Común, el Contrato de Fideicomiso Emisor y el Título.

(D) Las escrituras públicas del Administrador y Asesor que se describen en el Anexo 4 de la presente, en las que constan su acta constitutiva y estatutos sociales, así como los poderes otorgados a sus representantes legales para suscribir el Contrato de Fideicomiso Emisor y el Contrato de Administración y Asesoría en nombre y representación del Administrador y Asesor.

(E) Las escrituras públicas de las Entidades Aportantes que se describen en el Anexo 5 de la presente, en las que constan los poderes otorgados a sus representantes legales para suscribir los Convenios de Aportación y los Convenios de Cesión en sus respectivos nombres y representación.

(F) El Contrato de Fideicomiso Emisor que se adjunta a la presente como Anexo 6.

(G) El primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Emisor (el "Primer Convenio Modificatorio") que se adjunta a la presente como Anexo 7.

(H) El acta de sesión inicial del Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Emisor, en donde, entre otras cosas, se aprueba la Emisión Inicial de los CBFIs (el "Acta Inicial del Comité Técnico") que se adjunta a la presente como Anexo 8.

(I) El contrato de administración y asesoría (el "Contrato de Administración y Asesoría") que se adjunta a la presente como Anexo 9.

(J) El proyecto de formato del título que amparará los CBFIs (el "Título") que se adjunta al presente como Anexo 10.

(K) Los contratos de fideicomiso irrevocable que se adjuntan a la presente como Anexo 11 (los "Fideicomisos de Inversión").

(L) Los convenios de aportación y adhesión celebrados entre las Entidades Aportantes y los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión en virtud de los cuales estos últimos adquirieron la propiedad del Portafolio Inicial que se adjuntan a la presente como Anexo 12 (los "Convenios de Aportación").

(M) Los convenios de cesión celebrados entre las Entidades Aportantes el Emisor en virtud de los cuales este último adquirió la titularidad de los de derechos y obligaciones de fideicomitente y fideicomisario respecto de los Fideicomisos de Inversión que se adjuntan a la presente como Anexo 13 (los "Convenios de Cesión").

(N) El contrato de cesión onerosa de aportación celebrado entre Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y el Emisor en virtud del cual este último adquirió la titularidad de una aportación representativa del capital social del Administrador y Asesor que se adjunta a la presente como Anexo 14 (el "Contrato de Cesión de Aportación").

Nos referimos a los documentos que se describen en los incisos A a N anteriores como los "Documentos de la Opinión".

En nuestra revisión de los Documentos de la Opinión, hemos asumido, sin verificación alguna, que (i) los documentos que nos fueron entregados como copias certificadas o simples son copias fieles de su original, (ii) los poderes identificados en las escrituras descritas en los Anexos 1 a 5 no han sido revocados, limitados, o modificados en forma alguna, (iii) las declaraciones y cualquier otra cuestión de hecho contendidas en los Documentos de la Opinión son verdaderas y exactas en todos sus aspectos de importancia, y (iv) los miembros iniciales del Comité Técnico han sido designados de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso Emisor y la totalidad de dichos miembros estarán facultados para adoptar las resoluciones de la Sesión Inicial del Comité Técnico.

Asumiendo que el documento que se cita como proyecto en el inciso J anterior será suscrito por las partes involucradas sin haber

sufrido modificación alguna, y sujeto a las asunciones, calificaciones y limitaciones que aquí se describen, con base exclusivamente en nuestra revisión de los Documentos de la Opinión, y en nuestra revisión de los documentos que se describen en los Anexos de la presente, somos de la opinión que:

1. El Emisor es una sociedad anónima legamente constituida y existente conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito.

2. El Fideicomitente es una sociedad anónima de capital variable legalmente constituida y existente conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles.

3. El Administrador y Asesor es una sociedad civil legalmente constituida y existente conforme al Código Civil del Estado de Chihuahua.

4. El Contrato de Fideicomiso Emisor es un contrato de fideicomiso válido y exigible en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y la Aportación Inicial fue ser transferida al Fiduciario por el Fideicomitente y forma parte del Patrimonio del Fideicomiso.

5. El Primer Convenio Modificatorio es un convenio válido y exigible en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables,

6. Cada uno de los Fideicomisos de Inversión es un contrato de fideicomiso irrevocable válido y exigible en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

7. Los Convenios de Aportación son válidos y exigibles en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

8. Los Convenios de Cesión son válidos y exigibles en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

9. El Contrato de Cesión de Aportación es válido y exigible en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

10. Conforme al Contrato de Fideicomiso Emisor y sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas consistentes en

que (a) se lleve a cabo la oferta de los CBFIs; y (b) se pague la contraprestación respectiva a las Entidades Aportantes, el Patrimonio del Fideicomiso existirá y estará integrado, entre otros, por los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión (que a su vez, y sujeto a que se cumplan las condiciones suspensivas referidas anteriormente, serán propietarios de ciertos bienes inmuebles).

11. El Contrato de Administración y Asesoría es un contrato válido y exigible en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

12. El Título, una vez depositado en la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., habrá sido válidamente emitido por el Emisor y será exigible exclusivamente en contra del Patrimonio del Fideicomiso en sus propios términos y de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

13. Los acuerdos contenidos en el Acta Inicial del Comité Técnico fueron adoptados válidamente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Emisor.

14. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 1, Karla Ivette Ruiz Barreto y Sergio Bruno Camarena Gómez cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir de manera mancomunada en nombre del Emisor los Documentos de la Opinión de los que es parte.

15. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 2, Luis Eduardo Ramírez Herrera y Raúl de la Paz Parga cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir en nombre del Fideicomitente los Documentos de la Opinión de los que es parte.

16. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 3, Elena Rodríguez Moreno cuenta con poderes y facultades suficientes para suscribir en nombre del Representante Común los Documentos de la Opinión de los que es parte.

17. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 4, Luis Eduardo Ramírez Herrera y Luis Carlos Piñón Reza cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir en nombre del Administrador y Asesor, los Documentos de la Opinión de los que es parte.

18. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 5, Luis Eduardo Ramírez Herrera y Raúl de la Paz Parga cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir los Convenios de Aportación y los Convenios de Cesión en nombre de las Entidades Aportantes.

Las opiniones descritas anteriormente se encuentran sujetas a los siguientes comentarios y calificaciones:

I. De conformidad con la legislación mexicana, el cumplimiento de contratos y obligaciones podrá estar limitado por concurso mercantil, quiebra, suspensión de pagos, insolvencia, disolución, liquidación, o por disposiciones de carácter fiscal o laboral, y demás disposiciones y procedimientos aplicables en materia de concurso mercantil o fraude de acreedores, así como por disposiciones de orden público.

II. En el caso de cualquier procedimiento de concurso mercantil iniciado en los Estados Unidos Mexicanos de conformidad con la legislación aplicable, las demandas laborales, demandas de autoridades fiscales para el pago de impuestos no pagados, demandas de acreedores preferentes hasta el monto de su respectiva garantía, costos de litigios, honorarios y gastos del conciliador, síndico y visitador, cuotas de seguridad social, cuotas del Instituto para el Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, y cuotas del Sistema de Ahorro para el Retiro tendrán prioridad y prelación sobre las reclamaciones de cualquier acreedor.

III. Las disposiciones de los Documentos de la Opinión que otorgan facultades discrecionales a cualquier parte de los mismos, no pueden ser ejercidas de una manera inconsistente con los hechos relevantes ni sobreseer cualquier requisito de una autoridad competente para presentar evidencia satisfactoria para soportar el ejercicio de dichas facultades. Asimismo, las partes tendrán el derecho de oponerse a cualquier determinación, notificación o certificación unilateral que pretenda ser definitiva y obligatoria.

IV. No emitimos opinión alguna en cuanto a la exigibilidad de las disposiciones contenidas en los Documentos de la Opinión que pretendan obligar a una persona que no sea parte de los mismos.

V. Las obligaciones de las personas morales contenidas en los Documentos de la Opinión que pretendan obligar a los

accionistas o socios de dichas personas morales respecto de asuntos reservados por ley a resoluciones de los mismos, o que pretendan obligar a dichos accionistas a votar o abstenerse de votar sus respectivos intereses en el capital social de dichas personas morales, podrían no ser exigibles vía cumplimiento forzoso conforme a las legislación aplicable de México.

VI. Conforme a las leyes de México, no se permite el cobro de intereses sobre intereses y, por lo tanto, cualesquier disposiciones relevantes en los Documentos de la Opinión relacionadas con el pago de intereses sobre intereses podrían ser declaradas inválidas por un tribunal competente en México.

VII. Cualquier disposición en cualquier Documento de la Opinión que establezca que la invalidez o ilegalidad de cualquier parte del mismo no invalidará el resto de las obligaciones de dicho Documento de la Opinión podría ser inválida en México si la disposición respectiva constituye un elemento esencial de dicho Documento de la Opinión.

VIII. No emitimos opinión respecto de cualquier disposición contenida en los Documentos de la Opinión que pudiera agravar la posición de cualquiera de sus partes una vez que se hubiere presentado una demanda o solicitud de concurso mercantil o una vez que se declare el concurso mercantil.

IX. No emitimos opinión alguna en relación con cualesquier disposiciones contenidas en los Documentos de la Opinión que tengan como finalidad prevenir o limitar la constitución de gravámenes por las partes sobre sus bienes.

X. No emitimos opinión alguna en relación con cualquier acto gobernado por leyes distintas a las leyes de México.

La presente opinión se emite única y exclusivamente con base en las leyes de México en vigor en la fecha de la misma.

Esta opinión se emite a esa H. Comisión exclusivamente para los efectos previstos en el artículo 85, fracción IV y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores.

Esta opinión se emite únicamente con base en hechos a la fecha de la misma, y en este acto nos deslindamos de cualquier obligación o responsabilidad de actualizar o modificar la opinión o de informarles de cualquier cambio de hechos o circunstancias, incluyendo sin limitación alguna, reformas de ley o hechos aplicables al Emisor, que tengan verificativo en cualquier tiempo posterior a la fecha de la presente opinión.

Atentamente,
Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.



María Mercedes Haddad Aramburo
Socia Responsable

Anexo 1
Escritura Constitutiva, Estatutos y Poderes del Emisor

I. Escritura Constitutiva. Copia simple de la escritura pública 69,375, del 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, notario público 147 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio 664914 el 21 de diciembre de 2006.

II. Estatutos Sociales. Copia simple de la escritura pública 35,694, del 1 de marzo de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, notario público 201 de la Ciudad de México.

III. Poderes.

(a) Copia simple de la escritura pública 96,899, del 4 de marzo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, notario público 50 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 357980* el 24 de marzo de 2015, en donde constan las facultades de Sergio Bruno Camarena Gómez; y

(b) Copia simple de la escritura pública 98,549, del 29 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, notario público 50 de la Ciudad de México, en donde constan las facultades de Karla Ivette Ruiz Barreto.

Anexo 2
Escritura Constitutiva y Estatutos del Fideicomitente

I. Escritura Constitutiva: Copia certificada de la escritura pública 454, del 21 de abril de 2006, otorgada ante la fe del licenciado José Ortiz Barroso, notario público 19 del Distrito de Viesca, Coahuila, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua bajo el folio mercantil electrónico 24153*10 el 25 de enero de 2008.

II. Estatutos Sociales: Copia certificada de la escritura pública 15,992, del 4 de septiembre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Jaime Alberto Balderrama Mendoza, aspirante al ejercicio del notariado adscrito a la notaría pública 28 del Distrito Judicial Morelos, Chihuahua en funciones de notario público por licencia de su titular, el licenciado Felipe Colomo Castro.

III. Poderes: Copia certificada de la escritura pública 9,076, del 9 de mayo de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Rodríguez García, notario público 2 del Distrito Judicial Morelos, Chihuahua cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua bajo el Folio Mercantil Electrónico no. 24153*10 el 24 de junio de 2016, en donde constan las facultades de Oscar Eugenio Baeza Fares.

Anexo 3

Escritura Constitutiva, Estatutos y Poderes del Representante Común

I. Escritura Constitutiva. Copia simple de la escritura pública 5,940, del 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, notario público 140 de la Ciudad de México.

II. Estatutos Sociales. Copia simple de la escritura pública 37,716, del 9 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público 83 de la Ciudad de México.

III. Poderes. Copia simple de la escritura pública 49,522, del 25 de noviembre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Jesús Zamudio Rodríguez, notario público 45 del Estado de México, donde constan las facultades de Elena Rodríguez Moreno.

Anexo 4

Escritura Constitutiva, Estatutos y Poderes del Administrador y Asesor

I. Escritura Constitutiva, Estatutos Sociales y poderes de Luis Eduardo Ramírez Herrera. Copia certificada de la escritura pública 14,286, del 13 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, notario público 24 del Distrito Judicial Morelos, Chihuahua.

II. Poderes de Luis Carlos Piñón Reza. Copia certificada de la escritura pública 15,442, del 10 de julio de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, notario público 24 del Distrito Judicial Morelos, Chihuahua.

Anexo 5
Poderes de las Entidades Aportantes

I. Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V. Copia simple de la escritura pública 10,904, del 11 de abril de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Rodríguez García, notario público 2 del Distrito Judicial Morelos, Chihuahua cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua bajo el Folio Mercantil Electrónico 24153 el 9 de mayo de 2017, en donde constan las facultades de Luis Eduardo Ramírez Herrera y Raúl de la Paz Parga.

II. Extensión Inmobiliaria, S.A. de C.V. Copia simple de la escritura pública 10,905, del 11 de abril de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Rodríguez García, notario público 2 del Distrito Judicial Morelos, Chihuahua cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua bajo el Folio Mercantil Electrónico 27284 el 24 de mayo de 2017, en donde constan las facultades de Luis Eduardo Ramírez Herrera y Raúl de la Paz Parga.

III. Desarrollos Tebain, S.A. de C.V. Copia simple de la escritura pública 15,399, del 4 de julio de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, notario público 24 del distrito judicial Morelos, en donde constan las facultades de Luis Eduardo Ramírez Herrera y Raúl de la Paz Parga.

IV. Inmuebles Forza, S.A. de C.V. Copia simple de la escritura pública 10,906, del 11 de abril de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Rodríguez García, notario público 2 del Distrito Judicial Morelos, Chihuahua cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua bajo el Folio Mercantil Electrónico 27284 el 29 de mayo de 2017, en donde constan las facultades de Luis Eduardo Ramírez Herrera y Raúl de la Paz Parga.

V. Descubre Proyecto Inmobiliario, S.A. de C.V. Copia simple de la escritura pública 10,907, del 11 de abril de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Rodríguez García, notario público 2 del Distrito Judicial Morelos, Chihuahua cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua bajo el Folio Mercantil Electrónico 27526 el 9 de mayo de 2017, en donde constan las facultades de Luis Eduardo Ramírez Herrera y Raúl de la Paz Parga.

Anexo 6
Contrato de Fideicomiso Emisor

[*Se adjunta en documento aparte*]

Anexo 7
Primer Convenio Modificatorio

[*Se adjunta en documento aparte*]

Anexo 8
Acta Inicial del Comité Técnico

[*Se adjunta en documento aparte*]

Anexo 9
Contrato de Administración y Asesoría

[*Se adjunta en documento aparte*]

Anexo 10
Proyecto del Título

[*Se adjunta en documento aparte*]

Anexo 11
Fideicomisos de Inversión

[*Se adjunta en documento aparte*]

Anexo 12
Convenios de Aportación

[*Se adjunta en documento aparte*]

Anexo 13
Convenios de Cesión

[*Se adjunta en documento aparte*]

Anexo 14
Contrato de Cesión de Aportación

[*Se adjunta en documento aparte*]

Anexo “C“ - Título

S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE VALORES
AGO 2017
RECIBIDO

EMISIÓN "FNOVA 17"

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS

Ciudad de México a 3 de agosto de 2017

El presente título al portador de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el "Título") es emitido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, (el "Fiduciario"), actuando en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2870 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") de conformidad con lo aprobado en la Sesión Inicial del Comité Técnico del Fideicomiso, y ampara la emisión de 241,910,714 (doscientos cuarenta y un millones novecientos diez mil setecientos catorce) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables (los "CBFIS"), sin expresión de valor nominal, de conformidad con lo que se establece en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") así como el artículo 7, fracción VII y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única" o "CUE"). Los CBFIs están inscritos en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") con el número 2362-1.81-2017-012 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10543/2017 de fecha 1 de agosto de 2017 expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV").

El presente Título se expide para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), justificando así la tenencia de los CBFIs Iniciales por dicha institución y la realización de todas las actividades por parte de Indeval para tal efecto en carácter de institución para el depósito de valores, en términos de lo dispuesto en la LMV, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida en la LMV.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el presente Título no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

En el cómputo de cualesquiera periodos a partir de una fecha específica y hasta una fecha específica posterior, la palabra "de" significa "de e incluyendo", la palabra "a" significa "a pero excluyendo" y la palabra "hasta" significa "hasta e incluyendo".

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS POR CONCEPTO DE PRINCIPAL NI INTERESES A LOS TENEDORES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ LO DETERMINE EL ADMINISTRADOR Y ASESOR, CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE ADOPTE EL COMITÉ TÉCNICO. NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL ADMINISTRADOR Y ASESOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI SUS RESPECTIVAS AFILIADAS TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

EN TODO LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE TÍTULO, SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

CARACTERÍSTICAS

Términos definidos:	Los términos que inician con mayúscula y no se definen en el presente Título tendrán el significado que se les atribuye en la Sección I, Cláusula 1.1 del Contrato de Fideicomiso.
Emisor:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso, sus

	sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones como fiduciario.
Fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar:	Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.
Administrador y Asesor:	Administradora FIBRA Norte, S.C., en su carácter de administrador y asesor del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión, o sus sucesores, cesionarios, o la Persona que sea subsecuentemente designado como administrador y asesor del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración y Asesoría.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los CBFIs, representados en su conjunto para todos los efectos legales por el Representante Común.
Tipo de valor:	Los CBFIs que ampara el presente Título, corresponden al tipo que refiere la fracción II del artículo 63 Bis 1 de la LMV
Denominación:	Los CBFIs estarán denominados en pesos.
Destino de los recursos con motivo de la presente Emisión Inicial:	El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión Inicial para (i) pagar Gastos de Emisión, (ii) realizar los pagos para adquirir el Portafolio Inicial; (iii) pagar Gastos del Fideicomiso y (iv) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, para capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso o los Fideicomisos de Inversión, en cada caso, conforme las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor.
Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador y Asesor frente a los Tenedores:	En adición a las obligaciones a cargo del Fiduciario descritas en el presente Título, las obligaciones de dicho Fiduciario y las obligaciones del Administrador y Asesor en el desempeño de sus funciones, según corresponda, frente a los Tenedores, se encuentran contenidas en el clausulado del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración y Asesoría. Conforme al Contrato de Administración y Asesoría, en caso de existir, negligencia grave, dolo, mala fe o fraude del Administrador y Asesor en el desempeño de las funciones a las que se obligó frente a los Tenedores, se podría determinar la existencia de una Conducta de Remoción, según resulte aplicable.
Acto Constitutivo:	Los CBFIs Iniciales documentados por el presente Título han sido emitidos al amparo y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
Fines del Fideicomiso:	El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes inmuebles arrendados, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), conforme a los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR; en el entendido, que a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del

Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a la Sección IX del 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; (v) realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y Asesor o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores; (vii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del Administrador y Asesor, los Convenios de Cesión en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial; (viii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs, previa instrucción del Comité Técnico, los actos jurídicos que sean necesarios y/o convenientes a efecto de adquirir en beneficio del Fideicomiso, la participación que se le indique en el capital social del Administrador y Asesor; y (ix) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso"). En relación 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;

(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 al Contrato de Fideicomiso;

(c) 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 inscribir los CBFIs en el RNV;

(d) 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 listar los CBFIs en la BMV y depositar el presente Título que ampara dichos CBFIs en el Indeval o realizar cualquier gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental, órgano auto regulatorio, para obtener y llevar a cabo la colocación de los CBFIs;

(e) 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 BMV y realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval, derivado de la realización de Emisiones Adicionales, de conformidad con, y bajo los términos y condiciones aprobados e instruidos por la Asamblea

Ordinaria de Tenedores;

(f) 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 llevar a cabo las Emisiones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitación, la celebración del Contrato de Colocación Inicial y cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dichas Emisiones);

(g) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, de conformidad con el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico, llevar a cabo la Emisión Inicial, de acuerdo con los montos, y conforme a los términos y condiciones ahí instruidos, y autorizados por la CNBV y la BMV;

(h) cumplir con todas sus obligaciones como emisora de valores bajo la LMV, la CUE, el Reglamento Interior de la BMV y demás regulación aplicable en México o en el extranjero según corresponda;

(i) en relación con cada Emisión, firmar y/o canjear y depositar en Indeval los respectivos Títulos y, de ser necesario, sustituirlos previa instrucción del Administrador y Asesor;

(j) ser propietario de, adquirir, mantener, realizar, transferir y administrar, así como desinvertir o enajenar, directamente o a través de los Fideicomisos de Inversión, las Inversiones, y celebrar los documentos necesarios para dichos propósitos, en cada caso, conforme a las instrucciones por escrito del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o los delegados especiales que estos designen, según se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso;

(k) conforme a las instrucciones que se incluyan en el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración y Asesoría, en los términos establecidos en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso y, en caso de ser aplicable, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, modificarlo, terminarlo y celebrar un Contrato de Administración y Asesoría sustituto conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría;

(l) contratar, previa designación e instrucción del Comité Técnico y, en caso de ser aplicable, sustituir al Valuador Independiente conforme a la Cláusula 5.4(b)(iii) y con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso;

(m) realizar Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución u otras formas de distribuciones atendiendo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, debiendo el Fiduciario dar aviso a la BMV a través de Emisnet con cuando menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha de la Distribución, conforme lo previsto en la Sección XII del Contrato de Fideicomiso;

(n) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, incluyendo, sin

limitación, los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso;

(o) preparar y 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 y Asesor;

(p) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, con la información proporcionada por éste, preparar y proporcionar los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(q) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de acuerdo a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(r) conforme a la Cláusula 11.8 del Contrato de Fideicomiso, y con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos;

(s) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, y con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en caso de ser requerida conforme a lo establecido en la Cláusula 11.8(b) del 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 o por cualquier Fideicomiso de Inversión conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(t) otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas designadas por el Administrador y Asesor o el Representante Común, según sea el caso, conforme al Contrato de Fideicomiso, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(u) conforme a las instrucciones previas de la Asamblea Ordinaria de Tenedores o del Comité Técnico, en su caso, otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) a los que se refiere el Contrato de Administración y Asesoría a las personas designadas por el Administrador y Asesor, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración y Asesoría, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(v) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, incurrir o asumir Endeudamiento conforme a los Lineamientos de

Apalancamiento; en el entendido, que cualesquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 4.3 inciso (f) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido, que dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales requerirán la aprobación previa del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida para la Inversión relacionada con dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(w) preparar y presentar, a través del Administrador y Asesor, conforme a la información proporcionada por el Administrador y Asesor y por el Asesor Legal, Contable y Fiscal, todo tipo de las 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, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA y la Ley Aplicable durante la vigencia del Fideicomiso;

(x) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, 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;

(y) celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que podrían ser necesarios o convenientes para adquirir el Portafolio Inicial, conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor; así como cualesquiera otros contratos, documentos o instrumentos necesarios o convenientes a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, un contrato de prestación de servicios con el Representante Común, por instrucciones del Administrador y Asesor;

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

(aa) llevar los registros necesarios para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los formatos institucionales del Fiduciario;

(bb) contratar de acuerdo a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador y Asesor y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a

cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso y, según sea el caso, sustituir a dichos terceros;

(cc) contratar y remover al Auditor Externo por instrucción del Administrador y Asesor conforme a la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso, previa aprobación del Comité de Auditoría;

(dd) indemnizar a cualesquier Persona Cubierta conforme al Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

(ee) conforme a las instrucciones previas del Administrador y Asesor, obtener un seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización pagables a terceros (que incluye al Intermediario Colocador y otros intermediarios colocadores);

(ff) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor y en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, 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 reglas expedidas por el Servicio de Administración Tributaria y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;

(gg) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros especialistas que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, en este último caso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

(hh) de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba por parte del Administrador y Asesor, instruir al fedatario público en México que sea seleccionado por el Administrador y Asesor, para que se realice la inscripción del Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 17.13 del Contrato de Fideicomiso ; y

(ii) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

Patrimonio del Fideicomiso: Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) los Recursos de la Emisión;

(c) los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso

conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

(e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas;

(f) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y

(g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

Límite de Distribuciones Las Distribuciones y los pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs serán realizados exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. No podrá excluirse a uno o más tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias o pérdidas asociadas a las inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Amortización: Los CBFIs no serán amortizables.

Intereses: Los CBFIs no devengarán intereses.

Emisión de Certificados Bursátiles: En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario llevará a cabo una emisión de CBFIs de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso conforme a siguiente:

(a) Oferta de CBFIs Iniciales. Previa instrucción que reciba conforme a lo aprobado en la Sesión Inicial del Comité Técnico (cuya copia deberá recibir el Fiduciario), el Fiduciario deberá llevar a cabo una oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Iniciales") consistente en una oferta pública inicial de CBFIs Iniciales en la BMV (la "Emisión Inicial"). Dichos CBFIs Iniciales se emitirán y estarán representados por un Título que será depositado en Indeval y deberán estar registrados en el RNV y listados en la BMV.

(b) Uso de los Recursos. El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial para (i) pagar Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial, (ii)realizar los pagos para adquirir el Portafolio Inicial, (iii) pagar Gastos del Fideicomiso, y (iv) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, para capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión, en cada caso, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor.

(c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial, en los términos y conforme a las instrucciones previas y por escrito del

Comité Técnico, el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Colocación Inicial con el Intermediario Colocador.

Emisiones Adicionales:

El Fideicomiso podrá llevar a cabo emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Adicionales"), de manera pública o privada (cada una, una "Emisión Adicional") conforme a las instrucciones previas y por escrito, que el Fiduciario del Administrador y Asesor, previa aprobación reciba de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para tales efectos, el Fiduciario deberá obtener la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la CUE y, en su caso, obtener, en la medida que resulte aplicable, la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la BMV, realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval derivado de Emisiones Adicionales y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos y condiciones de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales, así como el monto y número de CBFIs a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme a la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso (conjuntamente, los "CBFIs") se considerarán parte de la misma Emisión y estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones públicas y privadas. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra.

Recompra de CBFIs:

(a) El Fiduciario podrá llevar a cabo recompras de CBFIs, previa aprobación del Comité Técnico, y mediante instrucciones por escrito del Administrador y Asesor en términos de la aprobación del Comité Técnico (con copia al Representante Común). Los CBFIs recomprados podrán cancelarse, mantenerse en tesorería o recolocarse dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición; en el entendido de que en todo caso se estará a los límites que, en su caso, prevea la Ley Aplicable. Las operaciones de recompra de CBFIs se encontrarán, en todo momento, sujetas a las autorizaciones que a tal efecto otorguen las Autoridades Gubernamentales respectivas y a la Ley Aplicable.

(b) El Fideicomiso contará con un fondo de recompra destinado a la adquisición de hasta el 5% de los CBFIs en circulación. La operación de dicho fondo de recompra se encontrará sujeta a los términos de la autorización que, en su caso, se obtenga de las Autoridades Gubernamentales relevantes, incluyendo, sin limitar, los mecanismos de su constitución, la disposición de los fondos que contenga y los criterios para su fondeo (la "Reserva de Recompra") y a la Ley Aplicable.

(c) El Fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen los CBFIs durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del

ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la LISR.

(d) A efecto de que el Fiduciario lleve a cabo la recompra de CBFIs, se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

(i) el Comité Técnico deberá aprobar el programa de recompra que incluya, entre otras, las políticas a través de las cuales se implementará la recompra de CBFIs, las cuales de conformidad con el artículo 60 de la CUE deben incluir: (y) las funciones y responsabilidades de las personas facultadas para implementar la recompra de CBFIs, así como de aquellas responsables de llevar a cabo la operación y dar aviso a la BMV de la operación de adquisición, y (z) la forma y términos en los que el Comité Técnico informará a la Asamblea;

(ii) el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario llevar a cabo la recompra de CBFIs en los términos aprobados por el Comité Técnico en términos del artículo 60 de la CUE;

(iii) el Fideicomiso no podrá llevar a cabo la recompra de CBFIs mientras existan eventos relevantes que no hubieren sido revelados al público inversionista;

(iv) el Fiduciario deberá tener un contrato de intermediación bursátil no discrecional celebrado con alguna casa de bolsa, mismo que deberá enviar a la BMV y a la CNBV dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a su celebración, a través de los sistemas de información de cada una de estas, de acuerdo con el artículo 61 de la CUE; y

(v) conforme al artículo 108 de la LMV, el Fideicomiso deberá acreditar ante la CNBV que está al corriente en sus obligaciones derivadas de los CBFIs.

(e) Adicionalmente, las operaciones de recompra de CBFIs deberán ajustarse a lo siguiente:

(i) deberán realizarse a través de alguna bolsa de valores mexicana;

(ii) el Fideicomiso deberá estar al corriente en el pago de Distribuciones de conformidad con lo previsto en el artículo 187 de la LISR;

(iii) el Fiduciario deberá estar al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de la emisión de instrumentos representativos de un pasivo a cargo del Fideicomiso inscritos en el RNV;

(iv) el precio de compra de cualquier adquisición de CBFIs únicamente podrá ser cubierto por el Fideicomiso con aquellos recursos depositados en la Reserva de Recompra;

(v) deberán versar sobre CBFIs sin ninguna distinción respecto de los titulares de los mismos que reste generalidad a la adquisición;

(vi) deberán realizarse a precios de mercado, salvo que la CNBV u otra Autoridad Gubernamental competente autoricen términos distintos;

(vii) deberán llevase a cabo través de una o varias órdenes de mercado; en el entendido que si no hubiere posturas, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor, deberá instruir que se opere la orden como limitada, para lo cual determinará como precio de adquisición el de la última operación de compraventa registrada en BMV, a menos que a solicitud justificada del Fiduciario, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor, proceda la operación mediante subasta, en la que en todo caso deberán considerarse los precios de los CBFIs;

(viii) en caso de que la intención del Fiduciario sea adquirir más del 1% de los CBFIs emitidos en una misma sesión bursátil, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor, deberá informarlo a través del SEDI, cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información de los CBFIs a adquirir, el porcentaje de los CBFIs emitidos por el Fiduciario y el precio;

(ix) deberán llevarse a cabo mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 Días Hábiles, sea igual o superior al 3% de los CBFIs emitidos por el Fiduciario;

(x) la operación deberá ordenarse por conducto de la persona designada por el Comité Técnico 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 que hayan sido aprobadas por el Comité Técnico de conformidad con lo previsto en el artículo 60 de la CUE;

(xi) deberá llevarse a cabo a través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha;

(xii) el Fiduciario deberá abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, el Fiduciario deberá tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos períodos;

(xiii) el Fiduciario sólo podrá instruir órdenes con vigencia diaria;

(xiv) el Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través de los sistemas de difusión de información de la BMV en los formatos electrónicos correspondientes. El aviso deberá contener: (u) la fecha y número consecutivo de la operación de

adquisición correspondiente; (v) el tipo de operación; (w) número de CBFIs adquiridos; (x) precio unitario e importe de la operación; (y) intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones; y (z) el remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs;

(xv) el Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIS: (y) desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus CBFIs y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido; y (z) cuando existan eventos relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionistas;

(xvi) la Asamblea Ordinaria de tenedores, para cada ejercicio, de conformidad con el programa de recompra aprobado y presentado por el Comité Técnico del Fideicomiso, aprobará expresamente el monto máximo de los recursos que podrá destinarse a la recompra de CBFIs, mismo que en todo momento deberá cumplir con la Ley Aplicable;

(xvii) en tanto los CBFIs pertenezcan al Fideicomiso y se conserven en tesorería, no podrán ser representados ni votados en la Asamblea de Tenedores ni podrá ejercerse derecho alguno respecto de los mismos, en el entendido de que siempre prevalecerá cualquier disposición de la Ley Aplicable que se contraponga a lo dispuesto en el presente inciso; y

(xviii) el Representante Común no tendrá injerencia alguna en los mecanismos de recompra y colocación de los CBFIs.

(f) Las operaciones de colocación de CBFIs que hayan sido previamente adquiridos por el Fiduciario de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 3.9 del Contrato de Fideicomiso, se deberán ajustar a lo señalado en los incisos (i) a (xv) del inciso (e) anterior.

Inversiones Permitidas y Régimen de Inversión:

(a) El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR. 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, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico o del Administrador y Asesor; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 año (las "Inversiones Permitidas"), y en el entendido, además, que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.

(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 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 y Asesor.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso, deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) en la cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas. 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 dicha Cláusula, 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 sobre inversiones efectuadas conforme a la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso.

(c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005, cuyo primer párrafo se transcribe en la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso, para todos los efectos legales a que haya lugar.

(d) Asimismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y de forma inequívoca a las Partes 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, y en Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V. 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 Comité Técnico aprueban expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y en Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas.

(iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y como institución financiera, no se extinguirán por confusión.

Las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará servicios o atención

de asesoría en materia de inversión bajo ninguna circunstancia, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario queda facultado para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen con los importes recibidos en las Cuentas del Fideicomiso con cargo a los importes que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de realizar dichos pagos.

En atención a las Disposiciones en Materia de Servicios de Inversión que expidió el pasado 24 de abril de 2013 la CNBV, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, las Partes por medio del Contrato de Fideicomiso reconocen que el Fiduciario sólo ejecuta instrucciones de inversión emitidas en términos de lo previsto en este apartado dentro del Contrato de Fideicomiso, sin prestar asesoría en ningún sentido.

El Fiduciario no será responsable de cualquier detrimento de las cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con lo previsto en la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso.

Lineamientos de Apalancamiento

Lineamientos de Apalancamiento. El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrá, conforme a las instrucciones previas por escrito del Administrador y Asesor, con la aprobación previa del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, en caso que esta se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso, incurrir en o asumir Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo conforme a los Lineamientos de Apalancamiento, en el entendido, que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a la Cláusula 4.3(f) del Contrato de Fideicomiso; no obstante lo anterior, en la obtención o contratación de créditos, préstamos o financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse a los límites, índices y requisitos que prevea la CUE para el endeudamiento de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

El límite máximo de los pasivos en relación con los activos totales del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos totales medidos al cierre del último trimestre reportado. El Fideicomiso deberá cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda previsto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, sub-numeral 4.2. de la CUE. En ambos casos, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la CUE y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la CUE. En el supuesto que cualquier Endeudamiento no cumpla el límite de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos en la CUE: (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla dicho límite de apalancamiento o índice de cobertura de servicio de la deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de

refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente y el Comité Técnico documente la evidencia de tal situación, en el entendido, que en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar un aumento del Endeudamiento o una diminución del índice de cobertura de servicio de la deuda registrados antes de dicha operación de refinanciamiento y (ii) el Administrador y Asesor deberá presentar 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 de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que el informe y el plan correctivo deberán contener lo señalado en el inciso (i) de este párrafo y ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores y dentro de los 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el incumplimiento con el referido límite o índice.

(c) El Fiduciario no podrá en ningún caso destinar más del 20% del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fiduciario podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre y cuando sean (i) Inversiones Permitidas o (ii) inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentran destinados los Recursos de la Emisión, conforme a lo establecido en los Documentos de la Emisión.

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 CUE.

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 en la Ley Aplicable.

Garantías Reales y Personales. El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrán, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, 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 en virtud del monto que representen para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales conforme al Contrato de Fideicomiso.

Presentación de Información relacionada con Endeudamientos. El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador y Asesor, con copia al Representante Común, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme al artículo 36 Bis 1 de la CUE a la BMV y a la CNBV.

Distribuciones:

El Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs (cada una, una "Distribución") conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor (con copia al Representante Común), en el entendido,

que deberá realizarse una Distribución cuando menos una vez al año, 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. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

(a) El Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución, en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico, por lo que deberá adjuntarse a la instrucción la sesión del Comité Técnico mediante la cual se haya aprobado la misma. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV a través de Emisnet, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 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 rembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor.

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el presente Título y en el Contrato de Fideicomiso, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador y Asesor con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que este 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, esta se deberá instruir a Indeval contra entrega del presente Título.

(b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador y Asesor instruirá a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión por escrito, entregando copia al Representante Común, para que transfieran de sus Cuentas de Operación los montos correspondientes a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución, en el entendido, que será efectuado por los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión siempre y cuando cuenten con los recursos líquidos disponibles en sus Cuentas de Operación.

(c) El pago de las Distribuciones se realizarán 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.

Derechos que confieren a los Tenedores y protección de sus intereses:

Conforme a lo previsto en el presente Título, los Certificados Bursátiles confieren a sus Tenedores los derechos previstos en el Contrato del Fideicomiso respecto de los cuales son titulares, incluyendo, sin limitación, aquellos incorporados en los artículos 63 y 64 Bis 1 de la LMV, en la Sección IV del Contrato de Fideicomiso y en secciones "Asamblea de Tenedores" e "Integración del Comité Técnico" del presente Título. Los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato

de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, en el entendido, que si el tercer día de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente; (iii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador y Asesor por el incumpliendo de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada ya sea por dicho Tenedor o mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior al Fiduciario y al Representante Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata

siguiente.

Lugar y forma de pago: Todas las Distribuciones que se realicen a los Tenedores relacionadas a los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega de las constancias correspondientes o bien la entrega del presente Título, según corresponda (o en cualquier otra dirección en caso de que Indeval cambie de domicilio).

Depositario: Indeval

Representante Común: Se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores. De conformidad con el artículo 69 de la LMV, y con las disposiciones aplicables de la Circular Única, el Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64, 64 bis 1 y 69 de la LMV), en la CUE, LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el presente Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el presente Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV, CUE y en la LGTOC, el Representante Común actuará conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

(i) suscribir el Título correspondiente a la Emisión Inicial y cualquier Título que ampare CBFIs adicionales;

(ii) revisar la constitución del Fideicomiso;

(iii) revisar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) revisar el cumplimiento del destino de los Recursos de la Emisión que surjan de la realización de la Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales;

(v) revisar en base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento del Fiduciario y del Administrador y Asesor con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador y Asesor conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

(vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o el Título y/o el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores respecto de la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier

asuntos;

(vii) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, en la medida que le corresponda;

(viii) en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;

(ix) ejercer todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;

(x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores respecto del pago a estos últimos de cualquier cantidad en relación con los CBFIs y respecto de cualesquiera otros asuntos requeridos;

(xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

(xii) proporcionar copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador y Asesor a cualquier Tenedor cuando sea requerido, en el entendido, que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; y

(xiii) en general, llevar a cabo todos los actos, cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Deberes Adicionales del Representante Común.

(i) El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el presente Título y el Contrato de Administración y Asesoría, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y Asesor, y demás partes de los documentos referidos (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 directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

(ii) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y Asesor y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para

verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este apartado. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, pero sin que la solicitud de requerimiento de información se realice en un plazo menor a 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación para que dichas partes se encuentren en posibilidad de recabar la información respectiva, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan los Activos Inmobiliarios 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 la Cláusula 17.4 del 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 dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 17.4 del Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste razonablemente requiera dentro de los plazos que razonablemente establezca, en el entendido, que el Representante Común podrá realizar directamente el requerimiento al Auditor Externo, asesores legales o terceros en el cumplimiento de esta obligación.

(iii) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva salvo que tenga el carácter de urgente en cuyo caso no será requerida dicha notificación.

(iv) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el presente Título y el Contrato de Administración y Asesoría a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, 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 del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia 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 y Asesor que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

(v) El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando la Asamblea de Tenedores lo solicite o al momento de concluir su encargo.

(vi) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o ésta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilie en el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, 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 aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa aprobación e instrucción de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, o según le sea instruido por el Representante Común previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en un plazo que no deberá exceder de 5 Días Hábiles 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 Civil Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, y en el entendido, además, que 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 del 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.

Atendiendo a que por naturaleza los CBFIs, 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, filial o agente (el "Personal") de éstos, serán responsables de las decisiones de Inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del desempeño de los Fideicomiso de Inversión o de cualquier Inversión y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco 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 el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador y Asesor, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información 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 Auditor Externo o de cualquier otro tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de los Fideicomisos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, el Comité de Auditoría y/o Comité de Prácticas y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que efectúe el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el presente Título y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser destituido por una resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en términos de la Cláusula 4.4(a) y la Cláusula 4.5(b) del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y una vez que éste haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a su nombramiento como tal en los casos especificados en el Artículo 216 de la LGTOC conforme a lo previsto en el mismo. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y Asesor y al Fiduciario un aviso por escrito de dicha renuncia con no menos de 60 días de anticipación y, en cualquier caso, dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y éste haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 días indicado.

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades que tengan derecho a recibir conforme a los CBFIs.

El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o

cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, en el entendido, que dichos gastos serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar miembro alguno del mismo; sin embargo, tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna respecto de las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

Como contraprestación por sus servicios conforme al Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA aplicable) establecidos en el contrato de prestación de servicios que se suscriba entre el Fiduciario y el Representante Común por instrucciones del Administrador y Asesor. Los honorarios del Representante Común constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

Asamblea de Tenedores:

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título que ampare los CBFIs respectivos y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, conforme a los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

Tanto el Administrador y Asesor como el Representante Común, tendrán el derecho de solicitar en cualquier momento al Fiduciario que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse, en el entendido, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria respectiva , obtendrá respecto de la misma el visto bueno del Representante Común en todos los casos, mismo que no podrá ser negado sin causa justificada, y deberá otorgarse o negarse (en este último caso justificando el motivo y sugiriendo el ajuste pertinente a la convocatoria para su publicación) en un plazo que no deberá de exceder de 3 Días Hábiles contados a partir de que se haya solicitado (y por el mismo medio); y en el entendido, además, que si el Representante Común no manifiesta lo conducente dentro del plazo señalado, se entenderá que otorga su visto bueno a la convocatoria en los términos en los que fue presentada.

El Fiduciario deberá publicar la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada dentro de los 10 días naturales siguientes para la reunión de la Asamblea de Tenedores, ante la omisión del Representante Común, el solicitante podrá pedir al juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario la realización y publicación de la convocatoria respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al

Representante Común que convoque a Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean por lo menos el 10% del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común, en el supuesto indicado en el último párrafo del inciso b) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, o por el Fiduciario, en cualquier otro caso. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva, dentro del domicilio social del 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, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y a través de Emisnet, y se enviarán al Fiduciario o al Representante Común, según sea el caso, y al Administrador y Asesor por correo electrónico, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores.

La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en el domicilio que se indique en la convocatoria y de forma electronica desde la fecha en que se publique la convocatoria respectiva.

El Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

Sujeto al Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico y estará facultada para efectuar nombramientos de Miembros Independientes del Comité Técnico.

Tipos de Asambleas de Tenedores. Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una asamblea ordinaria de Tenedores (una "Asamblea Ordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la asamblea de tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (según se describe más adelante), incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una asamblea extraordinaria de Tenedores (una "Asamblea Extraordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso.

Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Asamblea Anual de Tenedores. Dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal se realizará una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) discutir y, en su caso, aprobar el Reporte Anual; (iii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico que se encuentren designados, según sea el caso; y (iv) ratificar, modificar, o en su caso, cancelar el Plan de Compensación de Largo Plazo.

(b) Aprobación de Ciertas Operaciones. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, que represente el 20% 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 meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación.

(c) Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs, ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(d) Remuneración de los Miembros del Comité Técnico. Modificaciones a los Esquemas de Compensación. Aprobar los esquemas de compensación, comisiones, o remuneración de otro tipo o concepto, así como cualquier incremento a los mismos, a ser pagados a los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; o al Administrador o Asesor, sus empleados o cualquier tercero; en el entendido, que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) del párrafo siguiente, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se

considerarán para integrar dicho quórum.

(e) Inversiones Entre Partes Relacionadas. Aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones 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, y dichas Inversiones o adquisiciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (w) cualquier Fideicomiso de Inversión, (x) el Administrador y Asesor, (y) el Fideicomitente; o (z) cualquier sociedad o vehículo de inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones; o bien, (ii) que representen un conflicto de interés en términos de la CUE; en el entendido, que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de las Asambleas Ordinarias de Tenedores en las que se discuta el presente punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(f) Aprobación de Modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador y Asesor, o cualquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento.

(g) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y Cualquier otro Cambio en el Régimen de Inversión del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso ; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión.

(h) Presupuesto Anual. Discutir y, en su caso, aprobar el Presupuesto Anual.

(i) Funcionarios del Administrador y Asesor. Aprobar el nombramiento y la remoción de los directores, funcionarios y demás empleados del Administrador y Asesor.

(j) Otorgamiento y Revocación de Poderes. Aprobar el otorgamiento y revocación de poderes al Administrador y Asesor que serán ejercidos a través de los directivos, funcionarios y demás personal que sean designados por el Administrador y Asesor para actuar como apoderados a nombre del Fiduciario, única y exclusivamente en relación con el Fideicomiso y para la

prestación de sus servicios como Administrador y Asesor, así como establecer los lineamientos que serán observados por el Administrador y Asesor en el ejercicio de sus poderes conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría y en el Contrato de Fideicomiso.

(k) Ejercicio de derechos corporativos del Administrador y Asesor. Ejercer todos los derechos de voto y cumplir con todas las obligaciones que tendrá el Fideicomiso en relación con la tenencia de una parte social representativa del capital social del Administrador y Asesor, incluyendo sin limitar, instruir al Fiduciario el ejercicio de los derechos corporativos y económicos derivado de su carácter de socio en el Administrador y Asesor.

(l) Otras Acciones. Conocer y resolver sobre cualquier otro asunto que competa a la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y Asesoría o la Ley Aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común sustituto de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación: (i) al Contrato de Fideicomiso (distinta a las excepciones previstas en el Contrato de Fideicomiso), (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración y Asesoría, en el entendido, que el consentimiento de los Tenedores no será necesario si, a juicio del Representante Común, el propósito de dicha modificación es: (1) subsanar cualquier ambigüedad o incongruencia, corregir cualquier defecto en la redacción de cualquier disposición o llevar a cabo cualesquier cambios que no sean inconsistentes con la ley o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso, el presente Título o el Contrato de Administración y Asesoría que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (2) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal; en el entendido, de que en caso de que dichas modificaciones impacten el presente Título, el Fiduciario llevará a cabo el canje respectivo ante el Indeval, informando a este último con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se pretenda llevar a cabo el canje y dicho aviso contendrá lo siguiente: (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente; y (ii) todas y cada una las modificaciones realizadas al presente Título. Los Tenedores, por la adquisición de los CBFIs facultan al Representante Común para llevar a cabo, sin celebración de una Asamblea de Tenedores, las modificaciones a que se refiere este inciso.

(c) Remoción y/o Sustitución del Administrador y Asesor. Aprobar la remoción del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración y Asesoría y aprobar la designación de otra

Persona para que actúe como administrador y asesor del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Administración y Asesoría, excepto que la previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será necesaria en caso de que el Administrador y Asesor ceda sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración y Asesoría a una Afiliada del Administrador y Asesor. La facultad de remover y sustituir al Administrador y Asesor en los términos del presente inciso será irrevocable; en el entendido, que será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores nombrar a los funcionarios, apoderados y demás empleados de la Persona que sustituya al Administrador y Asesor en dichas funciones.

(d) Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.

(e) Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución del Fideicomiso.

(f) Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos, pero no menos que todos, los miembros del Comité Técnico.

(g) Remoción y Sustitución del Fiduciario. Aprobar la remoción del Fiduciario y la designación, a recomendación del Administrador y Asesor, de otra institución de crédito mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso.

(h) En el supuesto de que el Fideicomiso alcance el plazo máximo de vigencia conforme al Artículo 394 de la LGTOC aprobar o rechazar la propuesta del Administrador y Asesor para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso.

Quórum y Requisitos de Votación.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y se celebra la Asamblea Ordinaria de Tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria de Tenedores será adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Las Asambleas Extraordinarias de Tenedores se regirán por lo siguiente:

(i) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en los párrafos (a) (Remoción y Sustitución del Representante Común), (b) (Modificaciones) y (g) (Remoción y Sustitución del Fiduciario) de la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 75% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen una mayoría simple de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, en el entendido, que si una Asamblea Extraordinaria de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados, ésta quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en ella, y sus decisiones serán adoptadas válidamente por mayoría simple de votos de los Tenedores con derecho a voto presentes, cualquiera que sea el número o porcentaje de CBFIs representados en ella;

(ii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción y/o sustitución del Administrador y Asesor en caso de que ocurra y continúe cualquier Conducta de Remoción, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha asamblea, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que los CBFIs propiedad de Grupo Bafar o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto;

(iii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador y Asesor sin causa, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen por lo menos el 66% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en la misma, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto;

(iv) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en la Cláusula 4.4(d) (Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs), en la Cláusula 4.4(e) (Disolución del Fideicomiso) y en la Cláusula 4.4(h) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en la misma, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria

de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto; y

(v) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver el asunto descrito en la Cláusula 4.4(f) (Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de la misma deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

(c) Asistencia a la Asamblea de Tenedores. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común la constancia de depósito emitida por el Indeval y la lista de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un apoderado debidamente designado, incluyendo mediante carta poder firmada ante dos testigos, o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

(d) Instalación. Una vez que se instale una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán retirarse de la misma para evitar su celebración. Se considerará que los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada conforme al Contrato de Fideicomiso, se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos discutidos en la misma.

Derechos de Minoría de Tenedores. Además de los derechos de los Tenedores descritos en el Contrato de Fideicomiso:

(a) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares del 10% o más de la totalidad de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados; en el entendido, que si el tercer día natural de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente;

(b) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares de por lo menos el 20% de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hubieran votado en contra de la resolución respectiva y, en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las

resoluciones respectivas, 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 impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a 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 y todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia);

(c) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido, que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y

(d) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador y Asesor por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Resoluciones Unánimes por Escrito. No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, una resolución adoptada fuera de una Asamblea de Tenedores con el consentimiento unánime y por escrito de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate, tendrá la misma validez que si hubiera sido adoptada en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando sea notificada por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Actas de la Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por las personas que actúen como presidente y secretario de la misma, y será conservada por el Representante Común. La lista de asistencia firmada por los Tenedores que estuvieron presentes en la Asamblea de Tenedores y los escrutadores de la misma deberá adjuntarse al acta correspondiente. Las actas, y otra información y documentación respecto de la Asamblea de Tenedores y la actuación del Representante Común estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar que el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. Las instrucciones que la Asamblea de Tenedores dirija al Fiduciario deberán constar por escrito y ser firmadas por el Representante Común, o los delegados especiales que sean nombrados en la Asamblea de Tenedores.

Asamblea Inicial de Tenedores. Lo antes posible, pero en todo caso dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea Ordinaria de Tenedores inicial (la "Asamblea Inicial") en la cual, entre otras cosas, (i) o los Tenedores

que tengan derecho a ello, designarán miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) conforme al Contrato de Fideicomiso o podrán renunciar a dicho derecho, (ii) discutirá y en su caso ratificará el nombramiento de los Miembros Iniciales que hayan sido designados como Miembros Independientes del Comité Técnico y que fueran nombrados en términos de la Cláusula 5.2(a) del Contrato de Fideicomiso, (iii) se calificará la independencia de los Miembros Iniciales que hayan sido designados como Miembros Independientes así como la de aquellos Miembros Independientes designados en dicho momento, en su caso, (iv) se discutirá y, en su caso, aprobará el Presupuesto Anual, y (v) se discutirán y, en su caso, aprobarán los Lineamientos de Apalancamiento.

Convenios de Voto. Cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una Asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario y al Administrador y Asesor (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. Mientras dicho convenio permanezca vigente, su existencia y términos deberán ser revelados en cada Reporte Anual.

En caso que en dichos convenios se estipule la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la LVM, se estará a lo dispuesto para dicho supuesto en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, la notificación descrita en el párrafo anterior se realizará al Fiduciario o al Representante Común por cualquier medio que se establezca en los Documentos de la Emisión.

Integración del Comité Técnico: Conforme lo previsto en el Artículo 80 de la LIC, por medio del Contrato de Fideicomiso se establece un comité técnico del Fideicomiso (el "Comité Técnico") conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Integración del Comité Técnico.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuales la mayoría deberán ser miembros independientes en todo momento. Se entenderá que son miembros independientes aquellas Personas que satisfagan los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, en el entendido, que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador y Asesor o a quien se le encomienden funciones de éste y de cualquier Fideicomiso de Inversión (cada uno, una "Persona Independiente"), y se confirmará su calidad de miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico ("Miembros Independientes"), en el entendido, que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico

serán designados de acuerdo con lo siguiente:

(a) Integración Inicial del Comité Técnico. Con anterioridad a la fecha de la Emisión Inicial, el Administrador y Asesor deberá designar a 4 personas como miembros iniciales del Comité Técnico, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Adicionalmente, el Administrador y Asesor deberá designar a aquellas personas que, con posterioridad a la fecha de la Emisión Inicial y hasta en tanto se celebre la Asamblea Inicial, fungirán como miembros iniciales del Comité Técnico (los "Miembros Iniciales") mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común, mismos que durarán en sus encargos hasta que sean removidos por la Asamblea de Tenedores; en el entendido, de que cuando menos la mitad de los Miembros Iniciales deberán de ser Miembros Independientes.

La independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Inicial como se establece en el Contrato de Fideicomiso. En caso que dicha Asamblea Inicial no confirme la independencia de cualquiera de los Miembros Iniciales designados por el Administrador y Asesor como Miembros Independientes, el Administrador y Asesor tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar las vacantes de Miembros Independientes previa notificación por escrito que entregue al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico y siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, no obstante lo señalado la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores que se celebre en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente.

(b) Cambios Posteriores al Comité Técnico. Después de la fecha de la Emisión Inicial, los miembros adicionales del Comité Técnico, deberán ser nombrados en los siguientes términos, en el entendido, que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico y no tendrá derecho de voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico:

(i) Designación por los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan la titularidad del 10% o mas de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de tenencia que tengan los Tenedores. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) nombrado conforme al presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente); en el entendido, que las designaciones hechas podrán revocarse por los demás Tenedores en Asamblea Extraordinaria de Tenedores, resultando necesario aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el

entendido, además, que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser nombradas de nueva cuenta como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) conforme al Contrato de Fideicomiso podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y Asesor y al Representante Común. Cualquier designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por un Tenedor o Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso estará sujeta a lo siguiente:

(y) Si la Persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente.

(z) En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso dejen de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común y el Representante Común declarará dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente que se celebre, en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente; a partir de tal fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico, en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario y/o del Administrador y Asesor y/o del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho a asistir ni a votar en las sesiones del Comité Técnico, no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico, y no tendrá derecho a recibir la remuneración a que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

(ii) Designación de los Miembros Independientes. Salvo por los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores conforme al numeral (i) anterior, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria anual de Tenedores, el Administrador y Asesor deberá poner una lista que contenga los nombres de los Miembros Independientes del Comité Técnico que propone para ser elegidos o ratificados por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria anual de Tenedores a disposición de los Tenedores en las oficinas del Fiduciario y el Representante Común. Al elegir o ratificar un Miembro Independiente, la Asamblea Ordinaria de Tenedores también calificará la independencia de dicho miembro. En caso de que uno o más Miembros Independientes propuestos por el Administrador y Asesor no sean elegidos por dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores anual, o si uno o más de los Miembros Independientes muere, se vuelva incapaz, es removido, renuncia o pierde su independencia, el Administrador y Asesor tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar cualquier vacante de

Miembros Independientes en cualquier momento con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, en el entendido, que la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores que se celebre, en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente, en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

(iii) Designación y Remoción de los Miembros no Independientes por parte del Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor tendrá derecho de designar y revocar la designación de miembros del Comité Técnico que no sean Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes), sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el primer párrafo de la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, y de llenar cualquier vacante de miembros no independientes como resultado de la muerte, incapacidad, remoción o renuncia de cualquiera de los miembros no independientes del Comité Técnico, respetando siempre el derecho que asiste a los Tenedores para efectuar designaciones de miembros del Comité Técnico, sean éstos independientes o no, en términos del Contrato de Fideicomiso. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse en cualquier momento con previo aviso por escrito del Administrador y Asesor, al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el entendido, además, que los Tenedores no tendrán voz ni voto respecto de las designaciones y revocaciones que realice el Administrador y Asesor conforme al presente numeral (iii). Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) designado por el Administrador y Asesor conforme al presente numeral (iii) únicamente podrá ser removido en cualquier momento por el Administrador y Asesor, en el entendido, que la Asamblea Extraordinaria podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso y en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. Cuando se designe a los miembros del Comité Técnico, el Administrador y Asesor deberá cumplir con el requisito de que la mayoría de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

(c) Independencia. Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá entregar al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común una confirmación por escrito estableciendo que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente al término de cada ejercicio fiscal, así como en las demás ocasiones que el Administrador y Asesor, el Fiduciario o el Representante Común lo requieran. Igualmente, deberá notificar inmediatamente por escrito al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común en caso de que dicha Persona deje de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará de ser un Miembro Independiente tan pronto como sea entregada dicha notificación (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera conforme al Contrato de Fideicomiso). En dicho caso, el Administrador y Asesor deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y

al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), a otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que el la mayoría de los miembros sean Miembros Independientes.

(d) Duración en el cargo de los Miembros no independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros no independientes del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), nombrados por el Administrador y Asesor tendrá una vigencia de 1 año, y será renovada automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que sean removidos por el Administrador y Asesor con previo aviso al Fiduciario y al Representante Común. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción.

(e) Duración en el cargo de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores (y de sus respectivos suplentes), tendrá una vigencia indefinida, salvo que en su designación se establezca lo contrario o salvo que sean removidos por el Tenedor respectivo. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción.

Facultades del Comité Técnico:

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial (la "Sesión Inicial") en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV y los términos de la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, el precio de los CBFIs a ser emitidos en la misma, (ii) instruir al Fiduciario, celebrar todos los actos y gestiones necesarios, y en su caso ratificar aquellos realizados, para llevar a cabo la emisión y colocación de los CBFIs Iniciales, incluyendo el listado de los mismos en la BMV, la designación del Intermediario Colocador y la contratación del mismo, y la suscripción y depósito del Título en Indeval; (iii) los Lineamientos de Inversión iniciales (los cuales deberán considerar lo establecido en la Sección IX del Contrato de Fideicomiso) y la Política de Distribución inicial, (iv) la ratificación de la designación del Administrador y Asesor y la instrucción de la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración y Asesoría, (v) la delegación de facultades al Administrador y Asesor conforme a las obligaciones del Administrador y Asesor derivadas del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración y Asesoría, (vi) instruir al Fiduciario el otorgamiento al Administrador y Asesor de los poderes referidos en el Contrato de

Administración y Asesoría los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en la CUE, (vii) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (viii) la ratificación de los Convenios de Aportación y Adhesión y de los Convenios de Cesión para la adquisición del Portafolio Inicial, (ix) designar al presidente y secretario del Comité Técnico, (x) la designación y nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas y (xi) instruir al Fiduciario a efecto de que adquiera cierta participación en el Administrador y Asesor en beneficio del Fideicomiso.

Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una de las acciones relacionadas con el Fideicomiso que no se encuentren reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que el Comité Técnico delegó una parte de dicha facultad al Administrador y Asesor precisamente en los términos establecidos en el párrafo (a) de la Cláusula 5.4 del Contrato de Fideicomiso, en el resto del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría, y en el entendido, además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador y Asesor, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría a menos que, y hasta que el Administrador y Asesor haya sido removido en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas y resultan exclusivas del Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o enajenación de Activos Inmobiliarios, bienes o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola operación, en el entendido, que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos;

(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de Operaciones con Personas Relacionadas respecto de los Fideicomisos de Inversión, de cualquier otra sociedad o vehículo de inversión respecto del cual el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador y Asesor; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas en el entendido, que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés o que haya sido designado como miembro no independiente por el Fideicomitente, por el Administrador y Asesor, o por las Personas Relacionadas con éstos, no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación de dicha sesión del Comité Técnico, y (3) en adición a lo

anterior, cualquier Operación con Personas Relacionadas que se celebre conforme al presente numeral (ii) deberá celebrarse a precio de mercado y cumplir cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha operación y con lo dispuesto en la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas;

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoria, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso presentados a la Asamblea de Tenedores anual para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución (incluyendo la ratificación de la Política de Distribución inicial aprobada en la Sesión Inicial del Comité Técnico) y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador y Asesor, en el entendido, que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en la fracción V del Artículo 187 de la LISR;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador y Asesor que no sea conforme con la Política de Distribución;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales;

(x) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas , dentro o fuera de cualquier mercado de valores, por cualquier medio, directa o indirectamente, del 20% o más de los CBFIs en circulación, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros 4 años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida);

(xii) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la CUE), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría o del

Comité de Prácticas;

(xiii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador y Asesor;

(xiv) con la recomendación previa y favorable del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes, el monto a ser distribuido a los Funcionarios como compensación anual en virtud del Plan de Compensación de Largo Plazo.

(xv) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso, la CUE y la Ley Aplicable; y

(xvi) (A) monitorear el desempeño del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Administración y Asesoría, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador y Asesor conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría, (B) mantenerse informado respecto de todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador y Asesor en relación con los mismos, y (C) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y Asesor y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor conviene en considerar, de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos en los que el Comité Técnico sea consultado, según se describe en el Contrato de Fideicomiso.

Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una sesión del Comité Técnico. Los miembros no independientes del Comité Técnico podrán establecer en los convenios de voto respectivos que su voto se deberá ejercer en el mismo sentido que lo propuesto por el Administrador y Asesor. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario con copia al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente.

Comité de Auditoría: En la Sesión Inicial, el Comité Técnico nombrará al menos a 3 Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría (el "Comité de Auditoría"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría, así como la duración de sus miembros, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o

sustitución del Auditor Externo, en el entendido, que el Auditor Externo inicial será Mancera, S.C., y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto será un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y Asesor, del Fideicomitente y del Fiduciario;

(b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;

(c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados conforme al Contrato de Fideicomiso con el Administrador y Asesor y con las Personas que prepararon dichos estados financieros y recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tendedores anual para su aprobación;

(d) solicitar del Administrador y Asesor, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;

(e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso y preparar un reporte que deberá ser entregado al Comité Técnico con copia al Fiduciario y al Representante Común que verse sobre el resultado de sus labores de supervisión pronunciándose sobre:

(i) si las políticas y criterios contables y de información seguidas por el Fiduciario son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares del Fideicomiso;

(ii) si las políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Fiduciario y el Auditor Externo;

(iii) si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada refleja razonablemente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso;

(f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;

(g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario;

(h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico;

(i) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la CUE;

(j) informar anualmente al Comité Técnico con copia al Representante Común acerca del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento (incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas), y de cualquier incumplimiento a lo establecido en la Ley Aplicable.

(k) las demás previstas en la Ley Aplicable

Comité de Prácticas

En la Sesión Inicial, el Comité Técnico designará al menos a tres miembros Independientes para formar un comité de prácticas (el "Comité de Prácticas"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas, así como la duración de los miembros en sus cargos, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

(a) expresar su opinión al Comité Técnico sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico;

(b) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y Asesor y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso; y

(c) revisar, discutir y, en su caso aprobar, la compensación anual propuesta por el Administrador y Asesor para ser pagada a los Funcionarios como parte del Plan de Compensación de Largo Plazo. En caso que el Comité de Prácticas apruebe la compensación y los cálculos que dan origen a ella, propuestos por el Administrador y Asesor, el Comité de Prácticas deberá someterla a aprobación del Comité Técnico.

Derecho Aplicable y Sumisión a Jurisdicción:

El presente Título será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Título y de las respectivas Asambleas de Tenedores, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

Lugar de la Emisión:

Ciudad de México, México

Fecha de Emisión Inicial:

3 de agosto de 2017, la ("Fecha de Emisión Inicial").

Plazo de vigencia:

(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 conforme a la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del Contrato de Fideicomiso; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores conforme a la Cláusula 4.5(b)(iv) del Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. En todo caso, el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

(b) No obstante lo anterior, la vigencia del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC, en el entendido que si dicho plazo máximo estuviere cercano a su terminación, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, para: (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. Si la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso o en caso que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Monto Total de la Oferta: Hasta $1,971,250,000.00 (mil novecientos setenta y un millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), sin considerar los CBFIs Opcionales y hasta $2,266,937,500.00 (dos mil doscientos sesenta y seis millones novecientos treinta y siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.), considerando los CBFIs Opcionales.

Número de CBFIs que ampara el presente Título: 241,910,714 (doscientos cuarenta y un millones novecientos diez mil setecientos catorce)

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, el Fiduciario y el Representante Común suscriben el presente Título a través de sus respectivos delegados fiduciarios y apoderado, en la fecha señalada en el proemio.

EL FIDUCIARIO

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso F/2870

Por: _____
Nombre: Karla Ivette Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____
Nombre: Sergio Bruno Camarena Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, el Fiduciario y el Representante Común suscriben el presente Título a través de sus respectivos delegados fiduciarios y apoderado, en la fecha señalada en el proemio.

EL REPRESENTANTE COMÚN

En aceptación a la designación de Representante Común,
así como de sus obligaciones y facultades

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

Nombre: Elena Rodríguez Moreno
Cargo: Apoderado

Anexo “D” - Contrato de Fideicomiso

CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 2870

celebrado entre

Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.

como fideicomitente,

Administradora FIBRA Norte, S.C.

como administrador y asesor,

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

como fiduciario,

y

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

como representante común,

de fecha 10 de julio de 2017

ÍNDICE

ÍNDICE i
DECLARACIONES 1
SECCIÓN I DEFINICIONES 9
Cláusula 1.1 Definiciones. 9
Cláusula 1.2 Reglas de Interpretación. 25
Cláusula 1.3 Determinación de Cantidades. 26
SECCIÓN II ORGANIZACIÓN DEL FIDEICOMISO 26
Cláusula 2.1 Aportación Inicial. 26
Cláusula 2.2 Aceptación por parte del Fiduciario. 26
Cláusula 2.3 Partes del Contrato. 26
Cláusula 2.4 Fines del Fideicomiso. 27
Cláusula 2.5. Patrimonio del Fideicomiso. 32
Cláusula 2.6 Nombre del Fideicomiso. 33
SECCIÓN III CBFIs 33
Cláusula 3.1 Emisión Inicial. 33
Cláusula 3.2 Emisiones Adicionales. 34
Cláusula 3.3 Tenedores. 34
Cláusula 3.4 Representante Común. 34
Cláusula 3.5 Términos y Condiciones de los CBFIs. 34
Cláusula 3.6 Título. 36
Cláusula 3.7 Autorizaciones Gubernamentales. 36
Cláusula 3.8 Restricciones de Adquisición. 36
Cláusula 3.9 Recompra de CBFIs. 37
SECCIÓN IV ASAMBLEA DE TENEDORES 40
Cláusula 4.1 Asamblea de Tenedores. 40
Cláusula 4.2 Tipos de Asambleas de Tenedores. 42
Cláusula 4.3 Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. 42
Cláusula 4.4 Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores. 44
Cláusula 4.5 Quórum y Requisitos de Votación. 45
Cláusula 4.6 Derechos de Minoría de Tenedores. 47
Cláusula 4.7 Resoluciones Unánimes por Escrito. 48
Cláusula 4.8 Actas de la Asamblea de Tenedores. 48
Cláusula 4.9 Asamblea Inicial de Tenedores. 49
Cláusula 4.10 Convenios de Voto. 49
SECCIÓN V COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORÍA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS 49
Cláusula 5.1 Comité Técnico. 49
Cláusula 5.2 Integración del Comité Técnico. 50
Cláusula 5.3. Remuneración. 54
Cláusula 5.4 Deberes y Facultades del Comité Técnico. 54
Cláusula 5.5 Información Confidencial. 57
Cláusula 5.6 Convenios de Voto. 57
Cláusula 5.7 Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico. 58
Cláusula 5.8 Comité de Auditoría. 60

Cláusula 5.9 Comité de Prácticas. 61
SECCIÓN VI EL REPRESENTANTE COMÚN 62
Cláusula 6.1 Aceptación del Nombramiento. 62
Cláusula 6.2 Obligaciones del Representante Común. 62
SECCIÓN VII EL ADMINISTRADOR Y ASESOR 67
Cláusula 7.1 Contrato de Administración y Asesoría. 67
SECCIÓN VIII EL FIDUCIARIO 68
Cláusula 8.1 Facultades del Fiduciario. 68
Cláusula 8.2 Límites de Responsabilidad. 68
Cláusula 8.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. 69
Cláusula 8.4 Acceso. 71
Cláusula 8.5 Información de Terceros 71
Cláusula 8.6 Libros; Registros e Información. 72
Cláusula 8.7 Información a la BMV. 72
Cláusula 8.8 Renuncia del Fiduciario 72
Cláusula 8.9 Remoción del Fiduciario. 72
Cláusula 8.10 Obligaciones del Fiduciario a la Terminación. 73
Cláusula 8.11 Fiduciario Sustituto. 74
Cláusula 8.12 Honorarios del Fiduciario. 74
Cláusula 8.13 Limitación de Responsabilidad Ambiental. 74
Cláusula 8.14 Indemnización del Fiduciario. 75
Cláusula 8.15 Otorgamiento de Poderes. 76
Cláusula 8.16 Identificación de las Partes. 77
SECCIÓN IX INVERSIONES 77
Cláusula 9.1 Objetivo de Inversión 77
Cláusula 9.2 Fideicomisos de Inversión. 78
Cláusula 9.3 Adquisiciones de Grupo Bafar. 78
Cláusula 9.4. Excepciones. 79
SECCIÓN X LINEAMIENTOS DE APALANCAMIENTO 80
Cláusula 10.1 Lineamientos de Apalancamiento. 80
Cláusula 10.2 Garantías Reales y Personales. 81
Cláusula 10.3 Presentación de Información relacionada con Endeudamientos. 81
SECCIÓN XI CUENTAS 81
Cláusula 11.1 Apertura de las Cuentas del Fideicomiso. 81
Cláusula 11.2 Cuenta de Retención. 82
Cláusula 11.3 Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión. 83
Cláusula 11.4 Cuentas de Rentas. 83
Cláusula 11.5 Cuenta de Distribución 83
Cláusula 11.6 Cuentas Adicionales. 83
Cláusula 11.7 Inversiones Permitidas. 84
Cláusula 11.8 Moneda y Cobertura. 86
SECCIÓN XII DISTRIBUCIONES 86
Cláusula 12.1 Distribuciones. 86
SECCIÓN XIII GASTOS E INDEMNIZACIONES 87
Cláusula 13.1 Gastos. 87

Cláusula 13.2 Indemnización de Personas Cubiertas. 87
Cláusula 13.3 Gastos de Personas Cubiertas. 88
Cláusula 13.4 Reservas. 88
SECCIÓN XIV VALUACIONES, INFORMACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS Y REPORTES 88
Cláusula 14.1 Avalúos de Activos Inmobiliarios. 88
Cláusula 14.2 Reportes de Estados Financieros e Informes. 89
Cláusula 14.3 Requisitos para Reportar. 91
Cláusula 14.4 Informes Adicionales del Fiduciario. 91
Cláusula 14.5 Acceso a Información. 92
Cláusula 14.6 Contabilidad e Impuestos. 92
SECCIÓN XV ENAJENACIÓN DE ACTIVOS; LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO 93
Cláusula 15.1 Enajenación de Activos. 93
Cláusula 15.2 Terminación. 94
Cláusula 15.3 Liquidación. 94
SECCIÓN XVI CONSIDERACIONES FISCALES 95
Cláusula 16.1 Régimen Fiscal. 95
Clausula 16.2 Cumplimiento de Régimen Fiscal de FIBRA. 97
Cláusula 16.3 Obligaciones Formales. 98
Cláusula 16.4 IVA. 99
Cláusula 16.5 FATCA y CRS. 99
SECCIÓN XVII MISCELÁNEA 100
Cláusula 17.1 Modificaciones. 100
Cláusula 17.2 Notificaciones. 100
Cláusula 17.3 Carácter Irrevocable y Terminación. 103
Cláusula 17.4 Cesión. 103
Cláusula 17.5 Confidencialidad. 103
Cláusula 17.6 Encabezados. 104
Cláusula 17.7 Ejemplares. 104
Cláusula 17.8 Divisibilidad. 104
Cláusula 17.9 No Renuncia, Recursos Acumulables. 104
Cláusula 17.10. Acciones Adicionales. 104
Cláusula 17.11 Derecho Aplicable. 104
Cláusula 17.12 Jurisdicción. 105
Cláusula 17.13 Inscripción en el RUG. 105
SECCIÓN XVIII PROHIBICIONES LEGALES. 105
Cláusula 18.1 Prohibiciones Legales. 105
SECCIÓN XIX RELACIÓN LABORAL 108
Cláusula 19.1 108
SECCIÓN XX CONDICIÓN SUSPENSIVA 108
Cláusula 20.1 108
Anexo “A” 5
Anexo “B” 7
Anexo “C” 9
Anexo “D” 10

Anexo “E” 11
Anexo “F” 14
Anexo “G” 16

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2870 de fecha 10 de julio de 2017, que celebran Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., como fideicomitente (en dicho carácter, el "Fideicomitente"), Administradora FIBRA Norte, S.C., como administrador y asesor (en dicho carácter el "Administrador y Asesor"), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario (el "Fiduciario"); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común", y junto con el Fideicomitente, el Administrador y Asesor y el Fiduciario, las "Partes") de los Tenedores (según dicho término se define más adelante), conforme a las siguientes Declaraciones y Cláusulas. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en la Cláusula 1.1.

DECLARACIONES

I. El Fideicomitente declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en escritura pública número 454 de fecha 21 de abril de 2006, otorgada ante la fe del Lic. José Ortiz Barroso, Notario Público número 19, con ejercicio en el Distrito de Viesca, Estado de Coahuila de Zaragoza, en la Ciudad de Torreón, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua, bajo el folio mercantil electrónico no. 24153*10 el 25 de enero de 2008.

(b) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales vigentes cualquier disposición contenida en su acta constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, convenio, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual éste o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza aplicable al Fideicomitente.

(c) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida y exigible en su contra conforme a los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, quiebra, concurso mercantil u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(d) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean corporativos, gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la Ley Aplicable para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo.

(e) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales, y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato.

(f) La celebración del presente Contrato, así como el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no resultarán en que (i) se vuelva insolvente o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualquiera de sus etapas, o (ii) entre en un procedimiento de disolución, liquidación o en cualquier otro procedimiento de naturaleza similar.

(g) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para obligarlo y celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna como consta en la escritura pública número 10,904, de fecha 11 de abril del 2017, otorgada ante la fe de Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público 2 del distrito judicial Morelos, Chihuahua, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua, bajo el folio mercantil electrónico 24153 el 6 de mayo de 2017.

(h) En cumplimiento de lo establecido en el artículo 115 de la LIC, declara que es o será, según corresponda, el único y legítimo propietario de los activos que transfiere o transferirá al Fideicomiso en su calidad de Fideicomitente, los cuales son o serán susceptibles de transmitirse al Patrimonio del Fideicomiso, y dichos activos han sido o serán obtenidos como resultado de sus negocios legales; por lo tanto, los ingresos que obtiene de ellos son lícitos y manifiesta su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le sea requerida.

(i) Reconoce que el Fiduciario no es responsable de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de los contratos de los que no es parte, por lo que únicamente estará requerido a conocer los términos del presente Contrato y otros contratos, convenios, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o suscriba o que el Fiduciario expresamente reconozca que son de su conocimiento y que el Fiduciario no asumirá obligación alguna o será de otra forma responsable conforme a dicho contrato, convenio, instrumento o documento que no sea celebrado o expresamente reconocido por el Fiduciario.

(j) Reconoce que el Fiduciario, única y exclusivamente por lo que se refiere a su participación con tal carácter en el Fideicomiso, no estará involucrado en actividades relacionadas con la producción o manejo de materiales o residuos peligrosos (según dichos términos se definen en la Legislación Ambiental), y en consecuencia, declara y reconoce que el Fiduciario no es ni será responsable por la contaminación de tierras, aguas, atmósfera o medio ambiente, producido por o en los inmuebles que conformen las Inversiones.

(k) El Fiduciario no será responsable en caso de que cualquier inmueble que se aporte al Patrimonio del Fideicomiso o se adquiera en cumplimiento de los Fines del

Fideicomiso, incumpla con las leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas que les aplique, incluyendo, sin limitación, con la Legislación Ambiental, según dichas leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas han sido o sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.

(l) A la fecha de firma del presente Contrato y hasta donde es de su conocimiento, los bienes inmuebles que integrarán el Portafolio Inicial de Activos Inmobiliarios que será parte del Patrimonio del Fideicomiso (i) no son ni han sido sujetos o productos de una actividad delictiva o que puedan derivar en la extinción de dominio de dichos bienes inmuebles conforme a la Ley Federal de Extinción de Dominio Reglamentaria del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; (ii) no se utilizan ni se han utilizado para esconder o mezclar bienes producto de una actividad delictiva; y (iii) no están siendo utilizados por un tercero para llevar a cabo una actividad delictiva.

(m) El Representante Común hizo de su conocimiento en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Contrato e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los datos de su personal al Representante Común, el aviso de privacidad contenido en la página de internet *www.monex.com.mx*.

(n) Reconoce y acuerda que, en virtud de la celebración del presente Contrato, estará obligado a entregar al Fiduciario toda la información que le sea razonablemente solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario (identificadas como "*Know Your Customer*"), en términos de lo dispuesto en la Ley Aplicable y a las políticas internas del Fiduciario para la prevención de lavado de dinero, y asimismo reconoce que cualquier falsedad en la información y/o documentación entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Contrato, podrían llegar a constituir un delito.

(o) Está consciente y reconoce que aunque el Fiduciario del presente Contrato sea el legítimo propietario de los bienes inmuebles que integren los Activos Inmobiliarios parte del Patrimonio del Fideicomiso, éste no tendrá en ningún momento posesión de los mismos, la cual será detentada siempre por terceros.

(p) Con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario lo invitó a y le sugirió obtener del profesionista o firma de su elección, asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y, en general, cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Contrato, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Contrato no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal, y/o que los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse.

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la SHCP para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) Es su intención celebrar el presente Contrato y aceptar su nombramiento como fiduciario conforme al presente Contrato, con el propósito de llevar a cabo los actos que sean necesarios para la consecución de los Fines del Fideicomiso y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo, así como para celebrar cualesquiera operaciones del fideicomiso en su carácter de fiduciario.

(c) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en los estatutos sociales del Fiduciario o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual el Fiduciario sea parte o por la cual dicho Fiduciario o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza.

(d) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato. El presente Contrato constituye una obligación válida y exigible en su contra conforme a los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, quiebra, concurso mercantil u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(e) Con excepción de las autorizaciones de la CNBV y de la BMV requeridas para llevar a cabo la inscripción en el RNV, oferta pública y listado de los CBFIs en los términos del presente Contrato, ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la Ley Aplicable para la celebración del presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha acordado actuar como fiduciario del Fideicomiso conforme a los términos del presente Contrato.

(f) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato.

(g) Los delegados fiduciarios que firman el presente Contrato cuentan con los poderes y facultades suficientes y necesarias para celebrar este Contrato, mismas que a la fecha no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.

(h) El Representante Común hizo de su conocimiento, antes de la celebración del presente Contrato e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los datos de su personal al Representante Común, el aviso de privacidad contenido en la página de internet *www.monex.com.mx.*

(i) En cumplimiento a lo establecido en el artículo 106, fracción XIX, inciso b) de la LIC, hizo saber a las demás Partes, el alcance, términos y la fuerza legal de las disposiciones que se trascriben en este Contrato.

III. El Administrador y Asesor declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad civil debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en escritura pública número 599 de fecha 13 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24, con ejercicio en el Distrito Judicial Morelos, en la Ciudad de Chihuahua, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo el folio electrónico no. 2016-154226 el día 30 de diciembre de 2016.

(b) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en los estatutos sociales del Administrador y Asesor o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual el Administrador y Asesor sea parte o por la cual el Administrador y Asesor o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza aplicable al Administrador y Asesor.

(c) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida y exigible en su contra conforme a los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, quiebra, concurso mercantil u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(d) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la Ley Aplicable para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo.

(e) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales, y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato.

(f) La celebración del presente Contrato, así como el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo no resultarán en que el Administrador y Asesor (i) se vuelva insolvente o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualquiera de sus etapas, o (ii) entre en un procedimiento de disolución, liquidación o en cualquier otro procedimiento de naturaleza similar.

(g) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

(h) Reconoce que el Fiduciario únicamente estará requerido a conocer los términos del presente Contrato y otros contratos, convenios, instrumentos o documentos que el Fiduciario efectivamente celebre o suscriba o que el Fiduciario expresamente reconozca que son de su conocimiento y que el Fiduciario no asumirá obligación alguna o será de otra forma responsable conforme a dicho contrato, convenio, instrumento o documento que no sea celebrado o expresamente reconocido por el Fiduciario.

(i) El Representante Común puso a su disposición en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Contrato e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los datos de su personal al Representante Común, el aviso de privacidad contenido en la página de internet *www.monex.com.mx*.

IV. El Representante Común en este acto declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizada por la SHCP para actuar como casa de bolsa.

(b) Es su intención celebrar el presente Contrato y aceptar su nombramiento como representante común conforme al mismo.

(c) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios, en su caso, y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza.

(d) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida y exigible en su contra conforme a los términos del mismo, excepto por las limitantes establecidas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, quiebra, concurso mercantil u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(e) Con excepción de las autorizaciones de la CNBV y de la BMV requeridas para llevar a cabo la inscripción en el RNV y oferta pública de los CBFIs en los términos del presente Contrato, ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que por su parte se requieran, en su caso, conforme a la Ley Aplicable para la celebración del presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha

acordado actuar como representante común de los Tenedores conforme a los términos del presente Contrato.

(f) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato.

(g) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

V. Las Partes conjuntamente declaran, a través de sus respectivos representantes legales, que:

(a) El Fiduciario les ha explicado de forma clara, el contenido y alcance legal sin que a las Partes les haya quedado duda alguna, los términos, significado y consecuencias legales de (i) el Artículo 106, fracción XIX, de la LIC, y (ii) así como diversas prohibiciones aplicables a la Fiduciaria contenidas en distintas leyes y circulares tal como se establece en la Circular 1/2005 las cuales se transcriben a continuación:

"(i) "Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:

….

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 de esta Ley:

a) Derogado.

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del Artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito

Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía; y

h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo."

6. PROHIBICIONES

(ii) "6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

a) Cargar al patrimonio fideicomitido precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras;

6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente.

6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitido el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna autoridad.

6.5 En los Fideicomiso de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los Artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores (SIC), 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución."

(b) Conforme al numeral 5.2 de la Circular 1/2005, las Partes reconocen que el Fiduciario responderá civilmente por los daños y perjuicios que resulten del incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al presente Contrato.

En virtud de dichos Antecedentes y Declaraciones, las Partes acuerdan lo siguiente:

SECCIÓN I
DEFINICIONES

Cláusula 1.1 Definiciones. Para efectos del presente Contrato, los términos mencionados a continuación tendrán los siguientes significados:

"Activos Inmobiliarios" Significa, conjuntamente, (a) bienes inmuebles (los cuales podrán estar compuestos por uno o varios lotes registrales), con todo lo que les corresponde por ley o de hecho destinados para el arrendamiento; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles destinados para el arrendamiento; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios destinados para el arrendamiento; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble; en cada caso, en los que el Fideicomiso invierta, directa o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión.

"Administrador y Asesor" Significa Administradora FIBRA Norte, S.C., en su carácter de administrador y asesor del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión, o sus sucesores, cesionarios, o la Persona que sea

	subsecuentemente designado como administrador y asesor del Fideicomiso conforme a los términos del presente Contrato y del Contrato de Administración y Asesoría.
"Afiliada"	Significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona; en el entendido que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán consideradas Afiliadas del Administrador y Asesor.
"Aportación Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.1 del presente Contrato.
"Asamblea de Tenedores"	Significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, según resulte aplicable conforme a lo dispuesto en el presente Contrato.
"Asamblea Extraordinaria de Tenedores"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(b) del presente Contrato.
"Asamblea Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.9 del presente Contrato.
"Asamblea Ordinaria de Tenedores"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2(a) del presente Contrato.
"Asesor Legal, Contable y Fiscal"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 8.3(g)(i) del presente Contrato.
"Auditor Externo"	Significa Mancera, S.C. u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento conforme a las instrucciones previas del Administrador y Asesor en seguimiento de la aprobación y designación realizada por el Comité de Auditoría, conforme a las disposiciones contenidas en el presente Contrato; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y Asesor, del Fideicomitente y del Fiduciario.
"Autoridad Gubernamental"	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.

"Avalúo Periódico"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del presente Contrato.
"BMV"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"CBFIs Adicionales"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2 del presente Contrato.
"CBFIs Iniciales"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1(a) del presente Contrato.
"CBFIs"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2 del presente Contrato.
"CFDI"	Significa Comprobante Fiscal Digital por Internet, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo conforme a la legislación fiscal aplicable en México.
"Circular 1/2005"	Significa la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, que refiere a las Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de banca múltiple; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas y sociedades financieras de objeto múltiple, en las operaciones de fideicomiso, según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Comité de Auditoría"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.8 del presente Contrato.
"Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.9 del presente Contrato.
"Comité Técnico"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1 del presente Contrato.
"Conducta de Remoción"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración y Asesoría.
"Conducta Inhabilitadora"	Significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas o del Comité Técnico actuando en tal carácter), fraude, dolo, negligencia inexcusable o mala fe de o por dicha Persona; y respecto de cualquier miembro del Comité de Auditoría,

	Comité de Prácticas o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo o mala fe.
"Contaminantes"	Significa (i) cualquier sustancia sólida, líquida o gaseosa, sonido, vibración, calor, olor, radiación, materia orgánica o inorgánica, animada o inanimada, o cualquier combinación de los conceptos que anteceden y/o (ii) cualquier combustible, incluyendo, sin limitar, petróleo o productos derivados de petróleo, petróleo crudo, gas líquido o natural, gas natural licuado, combustible sintético o una combinación de cualquiera de dichos elementos, que sea considerada o determinada peligrosa, tóxica, contaminante, o bien una sustancia nociva, o un contaminante o fuente de contaminación conforme a la Legislación Ambiental o por los organismos o dependencias del gobierno de México.
"Contrato de Administración y Asesoría"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.1 del presente Contrato, y deberá incluir cualquier contrato de prestación de servicios de administración que sea celebrado con un administrador y asesor sustituto, en su caso.
"Contrato de Colocación Inicial"	Significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador para la colocación de los CBFIs Iniciales.
"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso"	Significa el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2870, incluyendo sus anexos, según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, suplementado o re expresado en cualquier momento.
"Control", "Controlar" y **"Controlado"**	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"Convenio de Aportación y Adhesión"	Significa cada uno de los convenios que las Entidades Aportantes celebrarán con los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión con anterioridad a la oferta pública de los CBFIs Iniciales con el fin de que los Fideicomisos de Inversión adquieran el Portafolio Inicial.
"Convenios de Cesión"	Significa cada uno de los convenios que celebrará el Fiduciario, en su calidad de fiduciario de la FIBRA, con las Entidades Aportantes, en virtud de los cuales éstas cederán todos los derechos fideicomisarios con respecto a los Fideicomisos de Inversión, de los cuales son titulares, al Fiduciario.

"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 substancialmente 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"	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 hayan sido y sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.
"Cuenta Adicional"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.6 del presente Contrato.
"Cuenta de Distribución"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.5 del presente Contrato.
"Cuenta de Retención"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.2(a) del presente Contrato.
"Cuentas de Operación"	Significa las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión (según dicho término se define en cada contrato de fideicomiso de los Fideicomisos de Inversión).
"Cuentas de Rentas"	Significa las Cuentas de Rentas de los Fideicomisos de Inversión (según dicho término se define en cada contrato de fideicomiso de los Fideicomisos de Inversión).
"Cuentas del Fideicomiso"	Significa, conjuntamente, la Cuenta de Retención, la Cuenta de Distribución y las demás Cuentas Adicionales que abra el

	Fiduciario conforme a lo previsto en la Cláusula 11.1 del presente Contrato.
"Daños"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2 del presente Contrato.
"Demandas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2 del presente Contrato.
"Día Hábil"	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo o en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
"Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA"	Significa los artículos 187 y 188 de la LISR, las reglas 3.21.3.1., 3.21.3.4., 3.21.3.5., 3.21.3.6., 3.21.3.7. y 3.21.3.8. de la RMF, según sean aplicables, y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquier otras disposiciones que las sustituyan en cualquier momento.
"Distribución"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1 del presente Contrato.
"Documentos de la Emisión"	Significa, conjuntamente, el presente Contrato, el Contrato de Administración y Asesoría, los Convenios de Aportación y Adhesión, los Convenios de Cesión, el Título y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.
"Dólares" o **"EU$"**	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
"Emisión Adicional"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2 del presente Contrato.
"Emisión Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1(a) del presente Contrato.
"Emisión"	Significa cada emisión de CBFIs realizada por el Fideicomiso a través del Fiduciario, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.
"Emisnet"	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

"Endeudamiento"	Significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona respecto de fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias, estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador y Asesor espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador y Asesor.
"Entidades Aportantes"	Significa la referencia conjunta a Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., Extensión Inmobiliaria, S.A. de C.V., Desarrollos Tebain, S.A. de C.V., Inmuebles Forza, S.A. de C.V., y Descubre Proyecto Inmobiliario, S.A. de C.V.
"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 substituya 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).

"Fideicomiso de Inversión" Significa los fideicomisos irrevocables constituidos en México en los que el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión para adquirir, directa o indirectamente a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios; en el entendido que los fines de dichos Fideicomisos de Inversión deberán permitir que los mismos califiquen como fideicomisos no empresariales para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sean considerados como entidades sujetas al pago de impuestos conforme a la LISR.

"Fideicomiso" Significa el fideicomiso establecido conforme al presente Contrato.

"Fideicomitente" Significa Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V. en su carácter de fideicomitente conforme al presente Contrato.

"Fiduciario" Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del presente Contrato, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario conforme a los términos del presente Contrato.

"Fines del Fideicomiso" Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.4 del presente Contrato.

"Funcionarios" Significa los funcionarios iniciales del Administrador y Asesor y al presidente del Comité Técnico.

"Gastos de Emisión" Significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión (incluyendo gastos de aceptación), (b) el pago de los derechos de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente, (c) los pagos a

Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores respecto de dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos al Intermediario Colocador en relación con el Contrato de Colocación Inicial y a cualquier intermediario colocador en relación con cualquier contrato de colocación o contrato similar relacionado con cualquier Emisión (incluyendo gastos legales documentados), (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Administrador y Asesor o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, (i) todos y cualesquier comisiones, costos y gastos derivados de o relacionados con la estructuración e implementación de las operaciones de adquisición relacionadas con el Portafolio Inicial, y (j) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.

"Gastos de Inversión" Significa, respecto de cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso de Inversión, si lo hay, en el que se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier valores emitidos por dicho Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de

asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Fideicomiso de Inversión y/o el Administrador y Asesor en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario, (vii) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de Avalúos Periódicos, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.

"Gastos del Administrador y Asesor" Significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador y Asesor en el desempeño normal de su encargo, incluyendo salarios relacionados con los empleados del Administrador y Asesor, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador y Asesor en relación con la administración de sus asuntos corporativos, pero sin incluir los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso.

"Gastos del Fideicomiso" Significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y Asesor y notificado al Fiduciario con copia al Representante Común, incluyendo, pero no limitado a (a) las cantidades pagaderas como parte del Plan de Compensación de Largo Plazo, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, rompimiento, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por un Fideicomiso de Inversión o un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye a los intermediarios colocadores) e incluyendo los costos asignados

de cualquier póliza global de cobertura amplia en virtud de la cual los activos de Grupo Bafar y sus Afiliadas están cubiertos y por virtud de la cual cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso esté cubierto; (d) los gastos legales, de custodia, administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo (distintos a los avalúos de Activos Inmobiliarios) y otros honorarios por concepto de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión, incluyendo, sin limitación, los gastos relacionados con la organización de cualquier Fideicomiso de Inversión a través de o en los cuales las Inversiones pueden realizarse; (h) gastos en que incurran en el desempeño de sus funciones, honorarios y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, del Asesor Legal, Contable y Fiscal, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios conforme a la Ley Aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV, listados en la BMV y depositados en Indeval (incluyendo las comisiones de mantenimiento); (i) los impuestos y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la BMV (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas; (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagadera a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.3(n) del presente Contrato salarios, prestaciones y gastos de nómina del personal empleado exclusivamente para la operación o administración de uno o más Activos Inmobiliarios; (o) los costos de terminación y liquidación de cualquier Fideicomiso de Inversión y del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas de las mismas; (p) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico; (q) gastos relacionados con la defensa del

	Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes y (r) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.
"Grupo Bafar"	Significa, Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. y sus Afiliadas.
"Grupo de Personas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"IFRS"	Significa 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, ya sea parcial o totalmente, adicionadas 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.
"Información Fiscal"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 16.5 del presente.
"Intermediario Colocador"	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
"Inversión"	Significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Inversión que invierta en Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Inversión).
"Inversiones Permitidas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 11.7 del presente Contrato.
"ISAI"	Significa el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles que corresponda a la entidad federativa relevante y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
"ISR"	Significa el Impuesto sobre la Renta y/o aquella contribución que lo sustituya y/o complemente de tiempo en tiempo
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
"Legislación Ambiental"	Significa, conjuntamente, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas

	Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo, según dichas leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas han sido o sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.
"Ley Aplicable"	Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el presente Contrato, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes 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, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
"LIC"	Significa la Ley de Instituciones de Crédito según la misma haya sido o sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
"Lineamientos de Apalancamiento"	Significa, los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo "A", según los mismos sean aprobados por la Asamblea Inicial y, en su caso, modificados, adicionados o remplazados de tiempo en tiempo con la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a la Cláusula 4.3 inciso (f) del presente Contrato.
"Lineamientos de Inversión"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 9.1 del presente Contrato.
"Liquidador"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.3(a) del presente Contrato.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta según la misma haya sido o sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.

"LIVA"	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado según la misma haya sido o sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores según la misma haya sido o sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Miembros Independientes"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2 del presente Contrato.
"Miembros Iniciales"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2(a) del presente Contrato.
"Operación con Personas Relacionadas"	Significa cualquier operación con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, el Administrador y Asesor o cualquier Fideicomiso de Inversión, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la CUE.
"Patrimonio del Fideicomiso"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.5 del presente Contrato.
"Persona Cubierta"	Significa el Administrador y Asesor y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo Personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador y Asesor), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y Asesor y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, apoderados, delegados fiduciarios, asesores y representantes; y cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y/o Comité de Prácticas y/o el Comité Técnico.
"Persona Independiente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.2 del presente Contrato.
"Persona Relacionada"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

"Persona"	Significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
"Personal"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (c) de la Cláusula 6.2.
"Pesos" o "$"	Significa la moneda de curso legal en México.
"Plan de Compensación de Largo Plazo"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración y Asesoría.
"Política de Distribución"	Significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta y modificada por el Administrador y Asesor y aprobada por el Comité Técnico en cualquier momento, la cual será notificada al Fiduciario.
"Portafolio Inicial"	Significa el portafolio de Activos Inmobiliarios que se describe en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo "B".
"Presidente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.7(c) del presente Contrato.
"Presupuesto Anual"	Significa el presupuesto anual que deberá presentar el Administrador y Asesor a la Asamblea Ordinaria de Tenedores dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año calendario para su discusión y, en su caso, aprobación, a efecto de que el Fiduciario le entregue mensualmente las cantidades necesarias para que el Administrador y Asesor lleve a cabo las actividades que le corresponden conforme al Contrato de Administración y Asesoría, incluyendo para el pago de los Gastos del Administrador y Asesor.
"Procedimiento"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2 del presente Contrato.
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
"Reglamento Interior de la BMV"	Significa el Reglamento Interior de la BMV, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento.
"Reporte Anual"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.2(d) del presente Contrato.

"Representante Común"	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores conforme a los términos del presente Contrato.
"Reserva de Recompra"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.9.
"Resultado Fiscal"	Significa, para cualquier ejercicio fiscal, el resultado fiscal determinado conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.
"RFC"	Significa el Registro Federal de Contribuyentes previsto por las disposiciones fiscales en México.
"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.
"Secretario"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.7(c).
"Sesión Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.4(a) del presente Contrato.
"SHCP"	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
"Tenedores"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.3 del presente Contrato.
"Título"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.6 del presente Contrato.
"Utilidad Fiscal"	Significa el resultado positivo de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en los términos de las disposiciones de la LISR, es decir, cuando los ingresos acumulables del Fideicomiso sean mayores a las deducciones autorizadas.
"Valuador Independiente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del presente Contrato.

Cláusula 1.2 Reglas de Interpretación. Las siguientes reglas de interpretación aplican al presente Contrato y a cualquier documento celebrado o suscrito conforme al presente Contrato en que se pacte la aplicación de las mismas:

(a) El término "documentos" incluye cualesquiera y todos los documentos, contratos, convenios, instrumentos, certificados, notificaciones, reportes, declaraciones o cualesquiera otras comunicaciones escritas, independientemente de la forma en que se documenten, ya sea de forma electrónica o física.

(b) Los términos contables no definidos en este Contrato serán interpretados conforme a los IFRS.

(c) Referencias a "Sección", "Cláusula", "Anexo" o cualquier otra subdivisión de o a un documento adjunto, excepto que se especifique lo contrario, son referencias a las Secciones, Cláusulas, Anexos, subdivisiones del, o documentos adjuntos al, presente Contrato.

(d) Cualquier documento definido o al que se haga referencia en el presente Contrato significa dicho documento según sea modificado, adicionado o remplazado de tiempo en tiempo, ya sea por dispensa o consentimiento e incluye todos los anexos o instrumentos incorporados a dicho documento.

(e) Cualquier ley, reglamento o regulación referida o a la que se haga referencia en el presente Contrato significa dicha ley, reglamento o regulación según sea modificada, reformada, adicionada, o remplazada por una ley, reglamento o regulación comparable o por leyes, reglamentos o regulaciones que las remplacen, e incluye cualesquiera reglamentos o reglas promulgadas conforme a las mismas así como cualquier interpretación vinculante judicial o administrativa de dicha ley, reglamento o regulación.

(f) El cálculo de cualquier cantidad en o a determinada fecha, será realizado en o al cierre de operaciones en dicho día, después de la aplicación de cualesquiera cantidades, pagos y otras operaciones que deban ser aplicadas en dicho día, excepto por los cálculos respecto de Distribuciones, los cuales serán determinados a la apertura de las operaciones en dicho día y antes de que sean aplicadas en dicho día cualesquiera cantidades, pagos u otras operaciones.

(g) En el cómputo de cualesquiera periodos a partir de una fecha específica y hasta una fecha específica posterior, la palabra "de" significa "de e incluyendo", la palabra "a" significa "a pero excluyendo" y la palabra "hasta" significa "hasta e incluyendo".

(h) Todos los términos definidos en este Contrato pueden ser aplicados en singular o plural y el término "incluyendo" significa "incluyendo sin limitación".

(i) Las referencias a una Persona también son a sus causahabientes y cesionarios permitidos. Cualesquier actos, omisiones, obligaciones o derechos atribuibles a

cualquier fideicomiso (incluyendo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión) serán atribuibles al fiduciario o fiduciarios de los contratos de fideicomiso correspondientes.

(j) A menos que se especifique lo contrario expresamente, los pagos, las Distribuciones o los cálculos al amparo de este Contrato, serán o se calcularán (según sea aplicable) en Pesos, y todas las referencias a cantidades monetarias en este Contrato serán en Pesos.

(k) El término "adquirir" y cualquier término correlativo, cuando se utilice en relación con valores (incluyendo CBFIs), significa la adquisición en el mercado secundario o la participación en nuevas emisiones, entre otras formas.

Cláusula 1.3 Determinación de Cantidades. Ante la ausencia de un error manifiesto, cualesquiera cantidades, valores, índices o límites a ser determinados o calculados conforme a este Contrato (incluyendo los Lineamientos de Apalancamiento) serán realizados por el Administrador y Asesor, y serán definitivos y vinculantes para las Partes. El Administrador y Asesor tendrá la discreción de redondear cualquier cantidad calculada conforme a este Contrato, al próximo número de dos decimales.

SECCIÓN II
ORGANIZACIÓN DEL FIDEICOMISO

Cláusula 2.1 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, el Fideicomitente transfiere irrevocablemente al Fiduciario la cantidad de $1.00 (un Peso 00/100 M.N), el cual será depositado en la Cuenta de Retención en Pesos conforme al presente Contrato (la "Aportación Inicial").

Cláusula 2.2 Aceptación por parte del Fiduciario. El Fiduciario por medio del presente acepta su nombramiento y conviene en llevar a cabo todos los actos que se describen en el presente Contrato y cumplir con las obligaciones que le deriven del mismo y de la Ley Aplicable. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda respecto de la Aportación Inicial.

Cláusula 2.3 Partes del Contrato. (a) Las siguientes Personas son parte del presente Contrato o fideicomisarios del Fideicomiso, en el carácter que se indica a lado de sus nombres:

Fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar:	Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.
Administrador y Asesor:	Administradora FIBRA Norte, S.C., o cualquier Persona que lo sustituya en términos del presente Contrato.

Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.
Fideicomisarios en primer lugar:	Las personas que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento (los "Tenedores"), representados en su conjunto para todos los efectos de este Contrato por el Representante Común.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

(b) Cada uno de los Tenedores será fideicomisario en primer lugar respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Contrato y el Título. Las designaciones anteriores surtirán efectos a partir de la fecha del presente Contrato y permanecerán vigentes hasta en tanto el presente Contrato siga vigente y se cumplan los Fines del Fideicomiso, salvo que se estipule lo contrario en el presente Contrato.

Cláusula 2.4 Fines del Fideicomiso. El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes inmuebles arrendados, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), conforme a los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR; en el entendido que a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del presente Contrato; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en este Contrato, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a la Sección IX; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del presente Contrato; (v) realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y Asesor o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del presente Contrato tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores; (vii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del Administrador y Asesor, los Convenios de Cesión en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial; (viii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs, previa instrucción del Comité Técnico, los actos jurídicos que sean necesarios y/o convenientes a efecto de adquirir en beneficio del Fideicomiso, la participación que se le indique en el capital social

del Administrador y Asesor; y (ix) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso"). En relación 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 de este Contrato, 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 presente Contrato;

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

(c) 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 inscribir los CBFIs en el RNV;

(d) 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 listar los CBFIs en la BMV y depositar el Título que ampara dichos CBFIs en el Indeval o realizar cualquier gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental, órgano auto regulatorio, para obtener y llevar a cabo la colocación de los CBFIs;

(e) 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 BMV y realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval, derivado de la realización de Emisiones Adicionales, de conformidad con, y bajo los términos y condiciones aprobados e instruidos por la Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(f) 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 llevar a cabo las Emisiones conforme al presente Contrato (incluyendo sin limitación, la celebración del Contrato de Colocación Inicial y cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dichas Emisiones);

(g) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, de conformidad con el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico, llevar a cabo la Emisión Inicial, de acuerdo con los montos, y conforme a los términos y condiciones ahí instruidos, y autorizados por la CNBV y la BMV;

(h) cumplir con todas sus obligaciones como emisora de valores bajo la LMV, la CUE, el Reglamento Interior de la BMV y demás regulación aplicable en México o en el extranjero, según corresponda;

(i) en relación con cada Emisión, firmar y/o canjear y depositar en Indeval los respectivos Títulos y, de ser necesario, sustituirlos previa instrucción del Administrador y Asesor;

(j) ser propietario de, adquirir, mantener, realizar, transferir y administrar, así como desinvertir o enajenar, directamente o a través de los Fideicomisos de Inversión, las Inversiones, y celebrar los documentos necesarios para dichos propósitos, en cada caso, conforme a las instrucciones por escrito del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o los delegados especiales que estos designen, según se requiera conforme al presente Contrato;

(k) conforme a las instrucciones que se incluyan en el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración y Asesoría, en los términos establecidos en la Cláusula 7.1 del presente Contrato y, en caso de ser aplicable, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, modificarlo, terminarlo y celebrar un Contrato de Administración y Asesoría sustituto conforme al presente Contrato y el Contrato de Administración y Asesoría;

(l) contratar, previa designación e instrucción del Comité Técnico y, en caso de ser aplicable, sustituir al Valuador Independiente conforme a la Cláusula 5.4(b)(iii) y con la Cláusula 14.1 del presente Contrato;

(m) realizar Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución u otras formas de distribuciones atendiendo a lo establecido en el presente Contrato, debiendo el Fiduciario dar aviso a la BMV a través de Emisnet con cuando menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha de la Distribución, conforme lo previsto en la Sección XII del presente Contrato;

(n) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario conforme a este Contrato y los demás Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del presente Contrato;

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

(o) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, con la información proporcionada por éste, preparar y proporcionar los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia

económica;

(p) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de acuerdo a los términos del presente Contrato;

(q) conforme a la Cláusula 11.8 y con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos;

(r) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, y con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en caso de ser requerida conforme a lo establecido en la Cláusula 11.8(b) del presente Contrato, 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 o por cualquier Fideicomiso de Inversión conforme al presente Contrato; en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(s) otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas designadas por el Administrador y Asesor o el Representante Común, según sea el caso, conforme al presente Contrato, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(t) conforme a las instrucciones previas de la Asamblea Ordinaria de Tenedores o del Comité Técnico, en su caso, otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) a los que se refiere el Contrato de Administración y Asesoría a las personas designadas por el Administrador y Asesor, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración y Asesoría, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(u) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, incurrir o asumir Endeudamiento conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido que cualesquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 4.3 inciso (f); en el entendido que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido que dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales

requerirán la aprobación previa del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida para la Inversión relacionada con dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales conforme a los términos de este Contrato;

(v) preparar y presentar, a través del Administrador y Asesor, conforme a la información proporcionada por el Administrador y Asesor y por el Asesor Legal, Contable y Fiscal, todo tipo de las 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, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA y la Ley Aplicable durante la vigencia del Fideicomiso;

(w) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, 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;

(x) celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que podrían ser necesarios o convenientes para adquirir el Portafolio Inicial, conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor; así como cualesquiera otros contratos, documentos o instrumentos necesarios o convenientes a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, un contrato de prestación de servicios con el Representante Común, por instrucciones del Administrador y Asesor;

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

(z) llevar los registros necesarios para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los formatos institucionales del Fiduciario;

(aa) contratar de acuerdo a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador y Asesor y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso y, según sea el caso, sustituir a dichos terceros;

(bb) contratar y remover al Auditor Externo por instrucción del Administrador y Asesor conforme a la Cláusula 14.2 de este Contrato, previa aprobación del Comité de Auditoría;

(cc) indemnizar a cualesquier Persona Cubierta conforme al presente Contrato con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

(dd) conforme a las instrucciones previas del Administrador y Asesor, obtener un seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización pagables a terceros (que incluye al Intermediario Colocador y otros intermediarios colocadores);

(ee) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor y en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, 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 reglas expedidas por el Servicio de Administración Tributaria y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;

(ff) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros especialistas que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, en este último caso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

(gg) de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba por parte del Administrador y Asesor, instruir al fedatario público en México que sea seleccionado por el Administrador y Asesor, para que se realice la inscripción del presente Contrato y cualquier modificación al mismo en el RUG, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 17.13 del presente Contrato; y

(hh) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

Cláusula 2.5. Patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) los Recursos de la Emisión;

(c) los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del presente Contrato;

(d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

(e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas;

(f) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el presente Contrato, y

(g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al presente Contrato.

En cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso se podrá incrementar derivado de la aportación de Activos Inmobiliarios adicionales al Fideicomiso, en cada caso, sujeto a la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo establecido en el presente Contrato; en el entendido, que tanto la Aportación Inicial, como todas las aportaciones adicionales de Activos Inmobiliarios que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso, serán destinadas al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume cualquier responsabilidad u obligación expresa o implícita respecto de revisar la autenticidad, existencia, veracidad de las declaraciones de los aportantes, o legitimidad de los activos que se vayan a aportar al Patrimonio del Fideicomiso.

Lo establecido en el inciso (a) de la presente Cláusula hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la constitución del Fideicomiso, en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5.1 de la Circular 1/2005. Dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se considerará modificado, de tiempo en tiempo, en la medida que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

Cláusula 2.6 Nombre del Fideicomiso. El Fideicomiso establecido al amparo de este Contrato será referido como "Fibra Nova", incluyendo para efectos fiscales y para la apertura de cuentas bancarias.

SECCIÓN III
CBFIs

Cláusula 3.1 Emisión Inicial. El Fiduciario deberá llevar a cabo la Emisión Inicial de CBFIs bajo el presente Contrato conforme a lo siguiente:

(a) Oferta de CBFIs Iniciales. Previa instrucción que reciba conforme a lo aprobado en la Sesión Inicial del Comité Técnico (cuya copia deberá recibir el Fiduciario), el Fiduciario deberá llevar a cabo una oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Iniciales") consistente en una oferta pública inicial de CBFIs Iniciales en la BMV (la "Emisión Inicial"). Dichos CBFIs Iniciales se emitirán y estarán representados por un Título que será depositado en Indeval y deberán estar registrados en el RNV y listados en la BMV.

(b) Uso de los Recursos. El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial para (i) pagar Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial, (ii) realizar los pagos para adquirir el Portafolio Inicial, (iii) pagar Gastos del Fideicomiso, y (iv) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, para capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión, en cada caso, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor.

(c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial, en los términos y conforme a las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Colocación Inicial con el Intermediario Colocador.

Cláusula 3.2 Emisiones Adicionales. El Fideicomiso podrá llevar a cabo emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Adicionales"), de manera pública o privada (cada una, una "Emisión Adicional") conforme a las instrucciones previas y por escrito, que el Fiduciario reciba del Administrador y Asesor, previa aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para tales efectos, el Fiduciario deberá obtener la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la CUE y, en su caso, obtener, en la medida que resulte aplicable, la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la BMV, realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval derivado de Emisiones Adicionales y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos y condiciones de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales, así como el monto y número de CBFIs a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme a la presente Cláusula 3.2 (conjuntamente, los "CBFIs") se considerarán parte de la misma Emisión y estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones públicas y privadas. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra.

Cláusula 3.3 Tenedores. Los Tenedores estarán sujetos a lo previsto en este Contrato y en el Título, y cada Tenedor, por la mera adquisición de CBFIs, conviene que (i) no tiene derecho de preferencia alguno para adquirir CBFIs que emita el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional, y (ii) el Fiduciario es el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso y el Tenedor no tiene derecho alguno en relación con el mismo o cualquier parte del mismo, o a percibir cualquier ingreso generado por el mismo, salvo por lo que se establece en este Contrato y en el Título.

Cláusula 3.4 Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la Ley Aplicable, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula 6.2 y en el Título.

Cláusula 3.5 Términos y Condiciones de los CBFIs. Todos los CBFIs emitidos en virtud de cada Emisión serán considerados parte de dicha Emisión y en consecuencia estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad y en los términos previstos en los artículos 63, 63 Bis 1, 64 y demás aplicables de la LMV, así

mismo, los CBFIs deberán incluir las disposiciones previstas en la Ley Aplicable incluyendo, sin limitación, lo siguiente:

(a) Denominación: Los CBFIs se denominarán en Pesos.

(b) Valor Nominal: Los CBFIs se emitirán sin expresión de valor nominal.

(c) CBFIs No Amortizables: Los CBFIs no serán amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores.

(d) Lugar y Forma de Pago: Todas las Distribuciones que se realicen a los Tenedores relacionadas a los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega de las constancias correspondientes o bien la entrega del Título respectivo, según corresponda (o en cualquier otra dirección en caso de que Indeval notifique por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador y Asesor en caso de un cambio de domicilio).

(e) Depositario: Indeval.

(f) Derecho Aplicable: Los CBFIs se regirán e interpretarán conforme a las leyes de México.

(g) Términos y condiciones de la Emisión Inicial. El precio, así como los términos y condiciones de la Emisión Inicial serán determinados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial.

(h) Términos y Condiciones de las Emisiones Adicionales. Los términos y condiciones de cualquier Emisión Adicional serán determinados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores que apruebe dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales, así como, el monto y número de CBFIs a ser emitidos.

(i) Ausencia de Recurso. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Contrato), ni el Fideicomitente, ni el Administrador y Asesor, ni el Intermediario Colocador ni cualquier miembro del Comité Técnico, ni Grupo Bafar, ni el Representante Común, ni cualquiera de sus respectivas Afiliadas, serán responsables por cualquier Distribución o estarán obligados en lo personal a hacer pago de cualquier cantidad en relación con el Fideicomiso. Las Distribuciones serán pagadas exclusivamente de los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y Asesor, de cualquier miembro del Comité Técnico, de Grupo Bafar, del Representante Común, del Intermediario Colocador o cualquiera de sus

respectivas Afiliadas, de realizar Distribuciones u otros pagos respecto de los CBFIs.

Cláusula 3.6 Título. Todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario al amparo del presente Contrato se documentarán en un título global (el "Título") suscrito sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al presente Contrato como Anexo "C". El Título deberá contener los datos relativos a la emisión, así como los requisitos previstos en la LMV, se emitirá en los términos previstos en la LMV y la CUE, y se depositará en el Indeval.

Cláusula 3.7 Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, mediante el apoyo de asesores externos o del Administrador y Asesor, todas y cada una de las Autorizaciones Gubernamentales necesarias para llevar a cabo cada Emisión de CBFIs, así como para cualquier oferta pública y/o privada relacionada con cualquier Emisión, y su inscripción o actualización en el RNV de la CNBV o cualquier otro registro, local o extranjero, según sea necesario o conveniente, conforme a las instrucciones del Comité Técnico en la Sesión Inicial o la Asamblea Ordinaria de Tenedores, según corresponda. Además, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación conforme a las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico en la Sesión Inicial o la Asamblea Ordinaria de Tenedores, según corresponda.

Cláusula 3.8 Restricciones de Adquisición. Después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del 9.9% o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido que si un Tenedor ya fuese titular de más del 9.9% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente el 9.9% o más de los CBFIs en circulación conforme a la presente Cláusula 3.8. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 9.9% o más de los CBFIs en circulación deberá notificar al Administrador y Asesor y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes), con copia al Fiduciario y al Representante Común, por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Dicha notificación deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, en su caso (c) el número de CBFIs que dicha Persona o 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, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la

Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, y (f) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición. El Administrador y Asesor deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador y Asesor reciba una notificación completa. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente es, directa o indirectamente, un competidor del Fideicomiso o de cualquiera de sus Afiliadas, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente con la información completa a su presidente y/o secretario; en el entendido que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor al 9.9% referido sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico, el adquiriente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs adquiridos sin autorización, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia del total de los CBFIs en circulación, y el adquiriente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

Cláusula 3.9 Recompra de CBFIs. (a) El Fiduciario podrá llevar a cabo recompras de CBFIs, previa aprobación del Comité Técnico, y mediante instrucciones por escrito del Administrador y Asesor en términos de la aprobación del Comité Técnico (con copia al Representante Común). Los CBFIs recomprados podrán cancelarse, mantenerse en tesorería o recolocarse dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición; en el entendido de que en todo caso se estará a los límites que, en su caso, prevea la Ley Aplicable. Las operaciones de recompra de CBFIs se encontrarán, en todo momento, sujetas a las autorizaciones que a tal efecto otorguen las Autoridades Gubernamentales respectivas y a la Ley Aplicable.

(b) El Fideicomiso contará con un fondo de recompra destinado a la adquisición de hasta el 5% de los CBFIs en circulación. La operación de dicho fondo de recompra se encontrará sujeta a los términos de la autorización que, en su caso, se obtenga de las Autoridades Gubernamentales relevantes, incluyendo, sin limitar, los mecanismos de su

constitución, la disposición de los fondos que contenga y los criterios para su fondeo (la "Reserva de Recompra") y a la Ley Aplicable.

(c) El Fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen los CBFIs durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la LISR.

(d) A efecto de que el Fiduciario lleve a cabo la recompra de CBFIs, se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

(i) el Comité Técnico deberá aprobar el programa de recompra que incluya, entre otras, las políticas a través de las cuales se implementará la recompra de CBFIs, las cuales de conformidad con el artículo 60 de la CUE deben incluir: (y) las funciones y responsabilidades de las personas facultadas para implementar la recompra de CBFIs, así como de aquellas responsables de llevar a cabo la operación y dar aviso a la BMV de la operación de adquisición, y (z) la forma y términos en los que el Comité Técnico informará a la Asamblea;

(ii) el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario llevar a cabo la recompra de CBFIs en los términos aprobados por el Comité Técnico en términos del artículo 60 de la CUE;

(iii) el Fideicomiso no podrá llevar a cabo la recompra de CBFIs mientras existan eventos relevantes que no hubieren sido revelados al público inversionista;

(iv) el Fiduciario deberá tener un contrato de intermediación bursátil no discrecional celebrado con alguna casa de bolsa, mismo que deberá enviar a la BMV y a la CNBV dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a su celebración, a través de los sistemas de información de cada una de estas, de acuerdo con el artículo 61 de la CUE; y

(v) conforme al artículo 108 de la LMV, el Fideicomiso deberá acreditar ante la CNBV que está al corriente en sus obligaciones derivadas de los CBFIs.

(e) Adicionalmente, las operaciones de recompra de CBFIs deberán ajustarse a lo siguiente:

(i) deberán realizarse a través de alguna bolsa de valores mexicana;

(ii) el Fideicomiso deberá estar al corriente en el pago de Distribuciones de conformidad con lo previsto en el artículo 187 de la LISR;

(iii) el Fiduciario deberá estar al corriente en el pago de sus obligaciones vencidas derivadas de la emisión de instrumentos representativos de un pasivo a cargo del Fideicomiso inscritos en el RNV;

(iv) el precio de compra de cualquier adquisición de CBFIs únicamente podrá ser cubierto por el Fideicomiso con aquellos recursos depositados en la Reserva de Recompra;

(v) deberán versar sobre CBFIs sin ninguna distinción respecto de los titulares de los mismos que reste generalidad a la adquisición;

(vi) deberán realizarse a precios de mercado, salvo que la CNBV u otra Autoridad Gubernamental competente autoricen términos distintos;

(vii) deberán llevase a cabo través de una o varias órdenes de mercado; en el entendido que si no hubiere posturas, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor, deberá instruir que se opere la orden como limitada, para lo cual determinará como precio de adquisición el de la última operación de compraventa registrada en BMV, a menos que a solicitud justificada del Fiduciario, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor, proceda la operación mediante subasta, en la que en todo caso deberán considerarse los precios de los CBFIs;

(viii) en caso de que la intención del Fiduciario sea adquirir más del 1% de los CBFIs emitidos en una misma sesión bursátil, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor, deberá informarlo a través del SEDI, cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información de los CBFIs a adquirir, el porcentaje de los CBFIs emitidos por el Fiduciario y el precio;

(ix) deberán llevarse a cabo mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 Días Hábiles, sea igual o superior al 3% de los CBFIs emitidos por el Fiduciario;

(x) la operación deberá ordenarse por conducto de la persona designada por el Comité Técnico 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 que hayan sido aprobadas por el Comité Técnico de conformidad con lo previsto en el artículo 60 de la CUE;

(xi) deberá llevarse a cabo a través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha;

(xii) el Fiduciario deberá abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, el Fiduciario deberá tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos períodos;

(xiii) el Fiduciario sólo podrá instruir órdenes con vigencia diaria;

(xiv) el Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través de los sistemas de difusión de información de la BMV en los formatos electrónicos correspondientes. El aviso deberá contener: (u) la fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente; (v) el tipo de operación; (w) número de CBFIs adquiridos; (x) precio unitario e importe de la operación; (y) intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones; y (z) el remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs; y

(xv) el Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIS: (y) desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus CBFIs y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido; y (z) cuando existan eventos relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionistas.

(f) Las operaciones de colocación de CBFIs que hayan sido previamente adquiridos por el Fiduciario de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, se deberán ajustar a lo señalado en los incisos (i) a (xv) del inciso (e) anterior.

SECCIÓN IV
ASAMBLEA DE TENEDORES

Cláusula 4.1 Asamblea de Tenedores. (a) La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título que ampare los CBFIs respectivos y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, conforme a los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) Tanto el Administrador y Asesor como el Representante Común tendrán el derecho de solicitar en cualquier momento al Fiduciario que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse y en el entendido, además, que el Fiduciario, previa

publicación de la convocatoria respectiva, obtendrá respecto de la misma el visto bueno del Representante Común en todos los casos, mismo que no podrá ser negado sin causa justificada, y deberá otorgarse o negarse (en este último caso justificando el motivo y sugiriendo el ajuste pertinente a la convocatoria para su publicación) en un plazo que no deberá de exceder de 3 Días Hábiles contados a partir de que se haya solicitado (y por el mismo medio); en el entendido además que si el Representante Común no manifiesta lo conducente dentro del plazo señalado, se entenderá que otorga su visto bueno a la convocatoria en los términos en los que fue presentada.

El Fiduciario deberá publicar la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada dentro de los 10 días naturales siguientes para la reunión de la Asamblea de Tenedores, ante la omisión del Representante Común, el solicitante podrá pedir al juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario la realización y publicación de la convocatoria respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean por lo menos el 10% del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(c) Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común, en el supuesto indicado en el último párrafo del inciso b) anterior, o por el Fiduciario, en cualquier otro caso. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva, dentro del domicilio social del Fiduciario.

(d) 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, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y a través de Emisnet, y se enviarán al Fiduciario o al Representante Común, según sea el caso, y al Administrador y Asesor por correo electrónico, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores.

(e) La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por

parte de los Tenedores que lo requieran en el domicilio que se indique en la convocatoria y de forma electrónica desde la fecha en que se publique la convocatoria respectiva.

(f) El Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

(g) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

(h) Sujeto a la Cláusula 5.2(a) y la Cláusula 5.2(b)(ii), la Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico y estará facultada para efectuar nombramientos de Miembros Independientes del Comité Técnico.

Cláusula 4.2 Tipos de Asambleas de Tenedores. Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una asamblea ordinaria de Tenedores (una "Asamblea Ordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la asamblea de tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (según se describe más adelante), incluyendo los asuntos establecidos en la Cláusula 4.3.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una asamblea extraordinaria de Tenedores (una "Asamblea Extraordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen en la Cláusula 4.4.

Cláusula 4.3 Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Asamblea Anual de Tenedores. Dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal se realizará una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) discutir y, en su caso, aprobar el Reporte Anual; (iii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico que se encuentren designados, según sea el caso; y (iv) ratificar, modificar o, en su caso, cancelar el Plan de Compensación de Largo Plazo.

(b) Aprobación de Ciertas Operaciones. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, que represente el 20% 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 meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación.

(c) Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs, ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones, conforme a los términos del presente Contrato.

(d) Remuneración de los Miembros del Comité Técnico. Modificaciones a los Esquemas de Compensación. Aprobar los esquemas de compensación, comisiones, o remuneración de otro tipo o concepto, así como cualquier incremento a los mismos, a ser pagados a los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en la Cláusula 5.3 del presente; o al Administrador y Asesor, sus empleados o cualquier tercero; en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) del párrafo siguiente, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(e) Inversiones Entre Partes Relacionadas. Aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones 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, y dichas Inversiones o adquisiciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (w) cualquier Fideicomiso de Inversión, (x) el Administrador y Asesor, (y) el Fideicomitente, o (z) cualquier sociedad o vehículo de inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones; o bien, (ii) que representen un conflicto de interés en términos de la CUE; en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de las Asambleas Ordinarias de Tenedores en las que se discuta el presente punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(f) Aprobación de Modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador y Asesor, o cualquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento.

(g) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y Cualquier otro Cambio en el Régimen de Inversión del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión.

(h) Presupuesto Anual. Discutir y, en su caso, aprobar el Presupuesto Anual.

(i) Funcionarios del Administrador y Asesor. Aprobar el nombramiento y la remoción de los directores, funcionarios y demás empleados del Administrador y Asesor.

(j) Otorgamiento y Revocación de Poderes. Aprobar el otorgamiento y revocación de poderes al Administrador y Asesor que serán ejercidos a través de los directivos, funcionarios y demás personal que sean designados por el Administrador y Asesor para actuar como apoderados a nombre del Fiduciario, única y exclusivamente en relación con el Fideicomiso y para la prestación de sus servicios como Administrador y Asesor, así como establecer los lineamientos que serán observados por el Administrador y Asesor en el ejercicio de sus poderes conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría y en el presente Contrato.

(k) Ejercicio de derechos corporativos del Administrador y Asesor. Ejercer todos los derechos de voto y cumplir con todas las obligaciones que tendrá el Fideicomiso en relación con la tenencia de una parte social representativa del capital social del Administrador y Asesor, incluyendo sin limitar, instruir al Fiduciario el ejercicio de los derechos corporativos y económicos derivado de su carácter de socio en el Administrador y Asesor.

(l) Otras Acciones. Conocer y resolver sobre cualquier otro asunto que competa a la Asamblea de Tenedores conforme al presente Contrato, el Contrato de Administración y Asesoría o la Ley Aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Cláusula 4.4 Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores. La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común sustituto de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en este Contrato y en el Título.

(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación: (i) al presente Contrato (distinta a las modificaciones a que se refiere la Cláusula 4.3(d), (f) y (g)), (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración y Asesoría, en el entendido que el consentimiento de los Tenedores no será necesario si, a juicio del Representante Común, el propósito de dicha modificación es: (1) subsanar cualquier ambigüedad o incongruencia,

corregir cualquier defecto en la redacción de cualquier disposición o llevar a cabo cualesquier cambios que no sean inconsistentes con la ley o con las cláusulas de este Contrato, el Título o el Contrato de Administración y Asesoría que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (2) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal.

(c) Remoción y/o Sustitución del Administrador y Asesor. Aprobar la remoción del Administrador y Asesor conforme al presente Contrato y al Contrato de Administración y Asesoría y aprobar la designación de otra Persona para que actúe como administrador y asesor del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Administración y Asesoría, excepto que la previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será necesaria en caso de que el Administrador y Asesor ceda sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración y Asesoría a una Afiliada del Administrador y Asesor. La facultad de remover y sustituir al Administrador y Asesor en los términos del presente inciso será irrevocable; en el entendido que será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores nombrar a los funcionarios, apoderados y demás empleados de la Persona que sustituya al Administrador y Asesor en dichas funciones.

(d) Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.

(e) Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución del Fideicomiso.

(f) Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos, pero no menos que todos, los miembros del Comité Técnico.

(g) Remoción y Sustitución del Fiduciario. Aprobar la remoción del Fiduciario y la designación, a recomendación del Administrador y Asesor, de otra institución de crédito mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso.

(h) En el supuesto de que el Fideicomiso alcance el plazo máximo de vigencia conforme al Artículo 394 de la LGTOC aprobar o rechazar la propuesta del Administrador y Asesor para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3.

Cláusula 4.5 Quórum y Requisitos de Votación.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% de la totalidad de

los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido que si dicho quórum no se cumple y se celebra la Asamblea Ordinaria de Tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria de Tenedores será adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Las Asambleas Extraordinarias de Tenedores se regirán por lo siguiente:

(i) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en los párrafos (a) *(Remoción y Sustitución del Representante Común)*, (b) *(Modificaciones)* y (g) (*Remoción y Sustitución del Fiduciario*) de la Cláusula 4.4 se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 75% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen una mayoría simple de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, en el entendido que si una Asamblea Extraordinaria de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados, ésta quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en ella, y sus decisiones serán adoptadas válidamente por mayoría simple de votos de los Tenedores con derecho a voto presentes, cualquiera que sea el número o porcentaje de CBFIs representados en ella;

(ii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción y/o sustitución del Administrador y Asesor en caso de que ocurra y continúe cualquier Conducta de Remoción, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha asamblea, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido que los CBFIs propiedad de Grupo Bafar o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto;

(iii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador y Asesor sin causa, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen por lo menos el 66% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en la misma, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que

representen por lo menos el 66% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto;

(iv) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en la Cláusula 4.4(d) *(Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs),* en la Cláusula 4.4(e) *(Disolución del Fideicomiso)* y en la Cláusula 4.4(h) se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en la misma, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto; y

(v) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver el asunto descrito en la Cláusula 4.4(f) *(Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico)* se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de la misma deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

(c) Asistencia a la Asamblea de Tenedores. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común la constancia de depósito emitida por el Indeval y la lista de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un apoderado debidamente designado, incluyendo mediante carta poder firmada ante dos testigos, o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

(d) Instalación. Una vez que se instale una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán retirarse de la misma para evitar su celebración. Se considerará que los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada conforme a Cláusula 4.6, se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos discutidos en la misma.

Cláusula 4.6 Derechos de Minoría de Tenedores. Además de los derechos de los Tenedores descritos en la Cláusula 4.1(b):

(a) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares del 10% o más de la totalidad de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados; en el entendido

que, si el tercer día natural de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente;

(b) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares de por lo menos el 20% de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hubieran votado en contra de la resolución respectiva y, en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, 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 impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a 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 y todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia);

(c) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en la Cláusula 5.2(b)(i); y

(d) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador y Asesor por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente Contrato o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Cláusula 4.7 Resoluciones Unánimes por Escrito. No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, una resolución adoptada fuera de una Asamblea de Tenedores con el consentimiento unánime y por escrito de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate, tendrá la misma validez que si hubiera sido adoptada en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando sea notificada por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Cláusula 4.8 Actas de la Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por las personas que actúen como presidente y secretario de la misma, y será conservada por el Representante Común. La lista de asistencia firmada por los Tenedores que estuvieron presentes en la Asamblea de Tenedores y los escrutadores de la misma deberá adjuntarse al acta correspondiente. Las actas, y otra información y

documentación respecto de la Asamblea de Tenedores y la actuación del Representante Común estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar que el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. Las instrucciones que la Asamblea de Tenedores dirija al Fiduciario deberán constar por escrito y ser firmadas por el Representante Común, o los delegados especiales que sean nombrados en la Asamblea de Tenedores.

Cláusula 4.9 Asamblea Inicial de Tenedores. Lo antes posible, pero en todo caso dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea Ordinaria de Tenedores inicial (la "Asamblea Inicial") en la cual, entre otras cosas, (i) los Tenedores que tengan derecho a ello, designarán miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) conforme a la Cláusula 5.2(b)(i) de este Contrato o podrán renunciar a dicho derecho, (ii) se discutirá y en su caso ratificará el nombramiento de los Miembros Iniciales que hayan sido designados como Miembros Independientes del Comité Técnico y que fueran nombrados en términos de la Cláusula 5.2(a), (iii) se calificará la independencia de los Miembros Iniciales que hayan sido designados como Miembros Independientes así como la de aquellos Miembros Independientes designados en dicho momento, en su caso, (iv) se discutirá y en su caso aprobará el Presupuesto Anual, y (v) se discutirán y, en su caso, aprobarán los Lineamientos de Apalancamiento.

Cláusula 4.10 Convenios de Voto. Cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una Asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario y al Administrador y Asesor (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. Mientras dicho convenio permanezca vigente, su existencia y términos deberán ser revelados en cada Reporte Anual.

En caso que en dichos convenios se estipule la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la LVM, se estará a lo dispuesto para dicho supuesto en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, la notificación descrita en el párrafo anterior se realizará al Fiduciario o al Representante Común por cualquier medio que se establezca en los Documentos de la Emisión.

SECCIÓN V
COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORÍA Y COMITÉ DE PRÁCTICAS

Cláusula 5.1 Comité Técnico. Conforme lo previsto en el Artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico del Fideicomiso (el "Comité Técnico") conforme a lo establecido en la presente Sección y permanecerá en funciones durante la vigencia del presente Contrato.

Cláusula 5.2 Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuales la mayoría deberán ser miembros independientes en todo momento. Se entenderá que son miembros independientes aquellas Personas que satisfagan los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV en el entendido que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador y Asesor o a quien se le encomienden funciones de éste y de cualquier Fideicomiso de Inversión (cada uno, una "Persona Independiente"), y se confirmará su calidad de miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico ("Miembros Independientes"), en el entendido que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores en los términos establecidos en el presente Contrato. Los miembros del Comité Técnico serán designados de acuerdo con lo siguiente:

(a) Integración Inicial del Comité Técnico. Con anterioridad a la fecha de la Emisión Inicial, el Administrador y Asesor deberá designar a 4 personas como miembros iniciales del Comité Técnico, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Adicionalmente, el Administrador y Asesor deberá designar a aquellas personas que, con posterioridad a la fecha de la Emisión Inicial y hasta en tanto se celebre la Asamblea Inicial, fungirán como miembros iniciales del Comité Técnico (los "Miembros Iniciales") mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común, mismos que durarán en sus encargos hasta que sean removidos por la Asamblea de Tenedores; en el entendido de que cuando menos la mitad de los Miembros Iniciales deberán de ser Miembros Independientes.

La independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Inicial como se establece en la Cláusula 4.9 del presente Contrato. En caso que dicha Asamblea Inicial no confirme la independencia de cualquiera de los Miembros Iniciales designados por el Administrador y Asesor como Miembros Independientes, el Administrador y Asesor tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar las vacantes de Miembros Independientes previa notificación por escrito que entregue al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico y siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, no obstante lo señalado la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores que se celebre en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente.

(b) Cambios Posteriores al Comité Técnico. Después de la fecha de la Emisión Inicial, los miembros adicionales del Comité Técnico deberán ser nombrados en los siguientes términos, en el entendido que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico y no tendrá derecho de voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico:

(i) Designación por los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan la titularidad del 10% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de tenencia que tengan los Tenedores. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) nombrado conforme al presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente); en el entendido que las designaciones hechas podrán revocarse por los demás Tenedores en Asamblea Extraordinaria de Tenedores, resultando necesario aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en la Cláusula 4.4(f) del presente Contrato y en el entendido, además, que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser nombradas de nueva cuenta como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) conforme a esta Cláusula 5.2(b)(i) podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y Asesor y al Representante Común. Cualquier designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por un Tenedor o Tenedores conforme a esta Cláusula 5.2(b)(i) estará sujeta a lo siguiente:

(y) Si la Persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente.

(z) En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico conforme a esta Cláusula 5.2(b)(i) dejen de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común, y el Representante Común declarará dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente que se celebre, en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente; a partir de tal fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico, en el entendido que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido del

total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario y/o del Administrador y Asesor y/o del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho a asistir ni a votar en las sesiones del Comité Técnico, no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico, y no tendrá derecho a recibir la remuneración a que se refiere la Cláusula 5.3.

(ii) Designación de los Miembros Independientes. Salvo por los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores conforme al numeral (i) anterior, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria anual de Tenedores, el Administrador y Asesor deberá poner una lista que contenga los nombres de los Miembros Independientes del Comité Técnico que propone para ser elegidos o ratificados por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria anual de Tenedores a disposición de los Tenedores en las oficinas del Fiduciario y el Representante Común. Al elegir o ratificar un Miembro Independiente, la Asamblea Ordinaria de Tenedores también calificará la independencia de dicho miembro. En caso de que uno o más Miembros Independientes propuestos por el Administrador y Asesor no sean elegidos por dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores anual, o si uno o más de los Miembros Independientes muere, se vuelva incapaz, es removido, renuncia o pierde su independencia, el Administrador y Asesor tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar cualquier vacante de Miembros Independientes en cualquier momento con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, en el entendido que la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores que se celebre, en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente, en los términos descritos en el presente Contrato.

(iii) Designación y Remoción de los Miembros no Independientes por parte del Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor tendrá derecho de designar y revocar la designación de miembros del Comité Técnico que no sean Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes), sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el primer párrafo de esta Cláusula, y de llenar cualquier vacante de miembros no independientes como resultado de la muerte, incapacidad, remoción o renuncia de cualquiera de los miembros no independientes del Comité Técnico, respetando siempre el derecho que asiste a los Tenedores para efectuar designaciones de miembros del Comité

Técnico, sean éstos independientes o no, en términos de la Cláusula 5.2(b)(i). Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse en cualquier momento con previo aviso por escrito del Administrador y Asesor, al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el entendido además, que los Tenedores no tendrán voz ni voto respecto de las designaciones y revocaciones que realice el Administrador y Asesor conforme al presente numeral (iii). Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) designado por el Administrador y Asesor conforme al presente numeral (iii) únicamente podrá ser removido en cualquier momento por el Administrador y Asesor; en el entendido que la Asamblea Extraordinaria podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.4(e) del presente Contrato y en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. Cuando se designe a los miembros del Comité Técnico, el Administrador y Asesor deberá cumplir con el requisito de que la mayoría de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

(c) Independencia. Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá entregar al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común una confirmación por escrito estableciendo que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente al término de cada ejercicio fiscal, así como en las demás ocasiones que el Administrador y Asesor, el Fiduciario o el Representante Común lo requieran. Igualmente, deberá notificar inmediatamente por escrito al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común en caso de que dicha Persona deje de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará de ser un Miembro Independiente tan pronto como sea entregada dicha notificación (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera conforme al presente Contrato). En dicho caso, el Administrador y Asesor deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), a otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que la mayoría de los miembros sean Miembros Independientes.

(d) Duración en el cargo de los Miembros no independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros no independientes del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), nombrados por el Administrador y Asesor tendrá una vigencia de 1 año, y será renovada automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que sean removidos por el Administrador y Asesor con previo aviso al Fiduciario y al Representante Común. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.4(f) del presente Contrato; en el entendido

que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción.

(e) Duración en el cargo de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores (y de sus respectivos suplentes), tendrá una vigencia indefinida, salvo que en su designación se establezca lo contrario o salvo que sean removidos por el Tenedor respectivo. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.4(f) del presente Contrato; en el entendido que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción.

Cláusula 5.3. Remuneración. Únicamente los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por su actuación como miembros del Comité Técnico, por un monto a ser propuesto por el Administrador y Asesor y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea en dinero o retribución en especie, en el entendido que los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a renunciar a su derecho a ser remunerados en el desempeño de su encargo mediante notificación previa y por escrito al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido, además, que la remuneración para los Miembros Iniciales que sean Miembros Independientes será a razón del valor de 2 centenarios para cada sesión del Comité Técnico, y dicho monto deberá proponerse por el Administrador y Asesor en la Asamblea Inicial, misma que deberá discutir, y en su caso, aprobar el pago de dicha remuneración a partir de dicha Asamblea Inicial, y en el entendido que el presidente del Comité Técnico podrá recibir la compensación anual que se otorgue de conformidad con el Plan de Compensación de Largo Plazo. Cualquier incremento a la remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3(d) del presente Contrato. Adicionalmente, el Fideicomiso, previa instrucción del Administrador y Asesor, causará que los Fideicomisos de Inversión reembolsen con cargo a las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión, todos los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico.

Cláusula 5.4 Deberes y Facultades del Comité Técnico. Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

(a) Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial (la "Sesión Inicial") en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV y los términos de la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, el precio de los CBFIs a ser emitidos en la misma, (ii) instruir al

Fiduciario celebrar todos los actos y gestiones necesarios, y en su caso ratificar aquellos realizados, para llevar a cabo la emisión y colocación de los CBFIs Iniciales, incluyendo el listado de los mismos en la BMV, la designación del Intermediario Colocador y la contratación del mismo, y la suscripción y depósito del Título en Indeval; (iii) los Lineamientos de Inversión iniciales (los cuales deberán considerar lo establecido en la Cláusula IX del presente Contrato) y la Política de Distribución inicial, (iv) la ratificación de la designación del Administrador y Asesor y la instrucción de la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración y Asesoría, (v) la delegación de facultades al Administrador y Asesor conforme a las obligaciones del Administrador y Asesor derivadas del presente Contrato y del Contrato de Administración y Asesoría, (vi) instruir al Fiduciario el otorgamiento al Administrador y Asesor de los poderes referidos en el Contrato de Administración y Asesoría los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en este Contrato y en la CUE, (vii) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (viii) la ratificación de los Convenios de Aportación y Adhesión y de los Convenios de Cesión para la adquisición del Portafolio Inicial, (ix) designar al presidente y secretario del Comité Técnico, (x) la designación y nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas y (xi) instruir al Fiduciario a efecto de que adquiera cierta participación en el Administrador y Asesor en beneficio del Fideicomiso.

(b) Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una de las acciones relacionadas con el Fideicomiso que no se encuentren reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido que el Comité Técnico delegó una parte de dicha facultad al Administrador y Asesor precisamente en los términos establecidos en el párrafo (a) anterior, en el resto de este Contrato y en el Contrato de Administración y Asesoría, y en el entendido además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador y Asesor, en los términos establecidos en el presente Contrato y en el Contrato de Administración y Asesoría a menos que, y hasta que el Administrador y Asesor haya sido removido en los términos establecidos en el presente Contrato y en el Contrato de Administración y Asesoría. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas y resultan exclusivas del Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o enajenación de Activos Inmobiliarios, bienes o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola operación, en el entendido que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos;

(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de Operaciones con Personas Relacionadas respecto de los Fideicomisos de Inversión, de cualquier otra sociedad o vehículo de inversión respecto del cual el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador y Asesor; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas en el entendido que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés o que haya sido designado como miembro no independiente por el Fideicomitente, por el Administrador y Asesor, o por las Personas Relacionadas con éstos, no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha sesión del Comité Técnico, y (3) en adición a lo anterior, cualquier Operación con Personas Relacionadas que se celebre conforme al presente numeral (ii) deberá celebrarse a precio de mercado y cumplir cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha operación y con lo dispuesto en la Cláusula 9.3 del presente Contrato;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas;

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoria, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso presentados a la Asamblea de Tenedores anual para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución (incluyendo la ratificación de la Política de Distribución inicial aprobada en la Sesión Inicial del Comité Técnico) y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador y Asesor, en el entendido que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en la fracción V del Artículo 187 de la LISR;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador y Asesor que no sea conforme con la Política de Distribución;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, dentro o fuera de cualquier mercado de valores, por cualquier medio,

directa o indirectamente, del 9.9% o más de los CBFIs en circulación, en los términos establecidos en la Cláusula 3.8 del presente Contrato;

(x) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros 4 años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del presente Contrato, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida);

(xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la CUE), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas;

(xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador y Asesor;

(xiii) con la recomendación previa y favorable del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes, el monto a ser distribuido a los Funcionarios como compensación anual en virtud del Plan de Compensación de Largo Plazo.

(xiv) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico conforme al presente Contrato, la CUE y la Ley Aplicable; y

(xvv) (A) monitorear el desempeño del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Administración y Asesoría, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador y Asesor conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría, (B) mantenerse informado respecto de todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador y Asesor en relación con los mismos, y (C) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y Asesor y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor conviene en considerar, de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos en los que el Comité Técnico sea consultado, según se describe en la presente Cláusula.

Cláusula 5.5 Información Confidencial. Cada miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará obligado conforme a las disposiciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 17.5 y, al aceptar su encargo como miembro del Comité Técnico, se considerará que ha reconocido dichas disposiciones de confidencialidad y ha aceptado obligarse conforme a las mismas.

Cláusula 5.6 Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una sesión del Comité Técnico. Los miembros no independientes del Comité Técnico podrán establecer en los convenios de voto respectivos que su voto se deberá ejercer en el mismo sentido que lo

propuesto por el Administrador y Asesor. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario con copia al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente.

Cláusula 5.7 Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico.

(a) Convocatoria. El Administrador y Asesor o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante previa notificación por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión, en el entendido que los miembros del Comité Técnico (así como el Fiduciario y el Representante Común) podrán renunciar por escrito al requisito de dicha notificación previa. La convocatoria será entregada por escrito y contendrá (i) el orden del día para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros del Comité Técnico en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar uno o más puntos a discusión para ser incluidos en el orden del día de una sesión del Comité Técnico por medio de la notificación previa y por escrito a los demás miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común al menos 3 Días Hábiles antes de la fecha en que se celebre dicha sesión.

(b) Quórum y Requisitos de Votación. Para que una sesión del Comité Técnico sea válidamente instalada, más del 50% de sus miembros o sus respectivos suplentes (con derecho a voto) deberán estar presentes en la sesión y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de más del 50% de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) presentes en dicha sesión que tengan derecho de voto sobre el punto en discusión. Cada miembro (o su suplente) con derecho a votar sobre un punto en discusión tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés respecto de cualquier decisión presentada al Comité Técnico para su discusión y aprobación deberá abstenerse de votar, y no tendrá derecho de voto, respecto de dicha decisión, y dicho miembro no deberá considerarse en el conteo para efectos de los quórums descritos en el presente inciso (b).

(c) Nombramiento del Presidente y Secretario. En la Sesión Inicial, los miembros del Comité Técnico deberán nombrar a un miembro del Comité Técnico 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"). En caso de que el Presidente o el Secretario no estén presentes en una sesión del Comité Técnico por cualquier razón, previo al comienzo de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico presentes en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro del Comité Técnico para

que actúe como presidente de dicha sesión, y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico para que actúe como secretario de dicha sesión.

(d) Actas de Sesión. El Secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas en dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario. El Secretario será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de cada sesión del Comité Técnico, así como los demás documentos presentados a los miembros del Comité Técnico en cada sesión, y también será responsable de enviar una copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

(e) Asistencia a las Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, videoconferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. En cualquier caso, el Secretario de la sesión registrará en el acta de la sesión la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que el quórum requerido haya sido alcanzado. Las instrucciones que el Comité Técnico dirija al Fiduciario deberán constar por escrito y ser firmadas por el Presidente y el Secretario del Comité Técnico o por los delegados especiales que sean nombrados en la sesión.

(f) Resoluciones Unánimes Escritas. No obstante las disposiciones anteriores, una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de una sesión del Comité Técnico mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución, siempre que sea confirmada por escrito, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Una copia de las resoluciones adoptadas deberá ser enviada por el Secretario al Fiduciario y al Representante Común.

(g) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario, el Administrador y Asesor y el Representante Común 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 en dicha sesión. Además, el Comité Técnico podrá invitar a otras Personas a las sesiones del Comité Técnico como observadores con voz pero sin voto.

(h) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de una resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, de conformidad con las instrucciones que reciba a tal efecto del Comité Técnico.

(i) Sustitución y Muerte. Los miembros del Comité Técnico solo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus respectivos suplentes; en el entendido que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico deberá resultar en la terminación automática de su cargo y su suplente, si lo hay, lo sustituirá como miembro propietario hasta que la Persona que haya designado a dicho miembro designe a un nuevo

miembro propietario y su suplente o ratifique el nombramiento del miembro suplente como miembro propietario o como suplente, según sea el caso.

Cláusula 5.8 Comité de Auditoría. En la Sesión Inicial, el Comité Técnico nombrará al menos a tres Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría (el "Comité de Auditoría"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría, así como la duración de los miembros en sus cargos, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo, en el entendido que el Auditor Externo inicial será Mancera, S.C., y en el entendido además, que cualquier Auditor Externo sustituto será un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y Asesor, del Fideicomitente y del Fiduciario;

(b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;

(c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados conforme a la Cláusula 14.2 con el Administrador y Asesor y con las Personas que prepararon dichos estados financieros y recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tendedores anual para su aprobación;

(d) solicitar del Administrador y Asesor, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;

(e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso y preparar un reporte que deberá ser entregado al Comité Técnico con copia al Fiduciario y al Representante Común que verse sobre el resultado de sus labores de supervisión pronunciándose sobre:

(i) si las políticas y criterios contables y de información seguidas por el Fiduciario son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares del Fideicomiso;

(ii) si las políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Fiduciario y el Auditor Externo;

(iii) si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada refleja razonablemente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso;

(f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;

(g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario;

(h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico;

(i) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la CUE;

(j) informar anualmente al Comité Técnico con copia al Representante Común acerca del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento (incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas), y de cualquier incumplimiento a lo establecido en la Ley Aplicable; y

(k) las demás previstas en la Ley Aplicable.

Cláusula 5.9 Comité de Prácticas. En la Sesión Inicial, el Comité Técnico designará al menos a 3 miembros Independientes para formar un comité de prácticas (el "Comité de Prácticas"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas, así como la duración de sus miembros, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

(a) expresar su opinión al Comité Técnico sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico;

(b) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y Asesor y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato; y

(c) revisar, discutir y, en su caso aprobar, la compensación anual propuesta por el Administrador y Asesor para ser pagada a los Funcionarios como parte del Plan de Compensación de Largo Plazo. En caso que el Comité de Prácticas apruebe la compensación y los cálculos que dan origen a ella, propuestos por el Administrador y Asesor, el Comité de Prácticas deberá someterla a aprobación del Comité Técnico.

SECCIÓN VI
EL REPRESENTANTE COMÚN

Cláusula 6.1 Aceptación del Nombramiento. El Representante Común acepta su designación como representante común de los Tenedores en virtud de la celebración de este Contrato y la firma del Título, y en este acto acuerda actuar conforme al presente Contrato y al Título.

Cláusula 6.2 Obligaciones del Representante Común. (a) El Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64, 64 bis 1 y 69 de la LMV), en la CUE, LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el Título y en este Contrato. En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en el presente Contrato, o en la LMV, CUE y en la LGTOC, el Representante Común actuará conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

(i) suscribir el Título correspondiente a la Emisión Inicial y cualquier Título que ampare CBFIs adicionales;

(ii) revisar la constitución del Fideicomiso;

(iii) revisar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) revisar el cumplimiento del destino de los Recursos de la Emisión que surjan de la realización de la Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales;

(v) revisar en base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento del Fiduciario y del Administrador y Asesor con sus respectivas obligaciones conforme al presente Contrato y el Contrato de Administración y Asesoría e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador y Asesor conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

(vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o el Título y/o el presente Contrato así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores respecto de la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos;

(vii) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, en la medida que le corresponda;

(viii) en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el presente Contrato y/o los CBFIs;

(ix) ejercer todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;

(x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores respecto del pago a estos últimos de cualquier cantidad en relación con los CBFIs y respecto de cualesquiera otros asuntos requeridos;

(xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el presente Contrato y en los demás documentos de los que sea parte;

(xii) proporcionar copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador y Asesor a cualquier Tenedor cuando sea requerido, en el entendido que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; y

(xiii) en general, llevar a cabo todos los actos, cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

(b) Deberes Adicionales del Representante Común.

(i) El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración y Asesoría, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y Asesor, y demás partes de los documentos referidos (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 directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

(ii) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y Asesor y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del presente Contrato, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir

con las obligaciones previstas en este inciso. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, pero sin que la solicitud de requerimiento de información se realice en un plazo menor a 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación para que dichas partes se encuentren en posibilidad de recabar la información respectiva, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan los Activos Inmobiliarios 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 la Cláusula 17.4 del presente Contrato, 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 dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 17.4 del presente Contrato. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste razonablemente requiera dentro de los plazos que razonablemente establezca, en el entendido que el Representante Común podrá realizar directamente el requerimiento al Auditor Externo, asesores legales o terceros en el cumplimiento de esta obligación.

(iii) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que tenga el carácter de urgente en cuyo caso no será requerida dicha notificación.

(iv) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, el Título y el Contrato de Administración y Asesoría a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, 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 del público inversionista en términos del presente Contrato y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia 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 y Asesor que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

(v) El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando la Asamblea de Tenedores lo solicite o al momento de concluir su encargo.

(vi) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o ésta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilie en el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, 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 aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables conforme al presente Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa aprobación e instrucción de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, o según le sea instruido por el Representante Común previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en un plazo que no deberá exceder de 5 Días Hábiles 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 Civil Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que 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 del 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.

(c) Atendiendo a que por naturaleza los CBFIs 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, filial o agente (el "Personal") de éstos, serán responsables de las decisiones de Inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del desempeño de los Fideicomiso de Inversión o de cualquier Inversión y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco 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 el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador y Asesor, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información 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 Auditor Externo o de cualquier otro tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de los Fideicomisos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, el Comité de Auditoría y/o Comité de Prácticas y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

(d) Todos y cada uno de los actos que efectúe el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores conforme al presente Contrato, el Título y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

(e) El Representante Común podrá ser destituido por una resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en términos de la Cláusula 4.4(a) y la Cláusula 4.5(b), en el entendido que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y una vez que éste haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

(f) Cualquier institución que actúe como representante común conforme al presente Contrato podrá renunciar a su nombramiento como tal en los casos especificados en el Artículo 216 de la LGTOC conforme a lo previsto en el mismo. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y Asesor y al Fiduciario un aviso por escrito de dicha renuncia con no menos de 60 días de anticipación y, en cualquier caso, dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y éste haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 días indicado.

(g) Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades que tengan derecho a recibir conforme a los CBFIs.

(h) El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, en el entendido que dichos gastos serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

(i) El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar miembro alguno del mismo; sin embargo, tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna respecto de las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

(j) Como contraprestación por sus servicios conforme al presente Contrato, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA aplicable) establecidos en el contrato de prestación de servicios que se suscriba entre el Fiduciario y el Representante Común por instrucciones del Administrador y Asesor. Los honorarios del Representante Común constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

SECCIÓN VII
EL ADMINISTRADOR Y ASESOR

Cláusula 7.1 Contrato de Administración y Asesoría. En virtud de la celebración del Fideicomiso se designa a Administradora FIBRA Norte, S.C. como Administrador y Asesor, quien acepta su nombramiento como Administrador y Asesor del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión con las responsabilidades y obligaciones que le hayan sido delegadas por el Comité Técnico, bajo los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato y en el Contrato de Administración y Asesoría que será celebrado entre el Fiduciario y el Administrador y Asesor, de conformidad con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico en su Sesión Inicial, en términos sustancialmente iguales al formato que se adjunta al presente Contrato como Anexo "D" (el "Contrato de Administración y Asesoría"). En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la CUE, el Contrato de Administración y Asesoría deberá prever lo siguiente:

(a) Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades.

(b) Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

(c) Su régimen de responsabilidad, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.

(d) La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones dentro de los 20 Días Hábiles posteriores al cierre de cada trimestre respecto de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal y dentro de los 40 Días Hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal.

La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

El Fideicomiso deberá ser socio de Administradora Fibra Norte, S.C. y su parte social no deberá ser en ningún momento inferior al 99.9% de dicha sociedad.

SECCIÓN VIII
EL FIDUCIARIO

Cláusula 8.1 Facultades del Fiduciario. El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, conforme a los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido que el Fiduciario deberá actuar en todo momento conforme a la Ley Aplicable y a los términos del presente Contrato y demás documentos aplicables, así como de conformidad a las instrucciones por escrito del Administrador y Asesor, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones, siempre y cuando dichas instrucciones se fundamenten y sean conforme al presente Contrato, como un buen *pater familias*. En la medida en la que una situación específica no esté cubierta por las disposiciones de este Contrato, el Fiduciario podrá actuar conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor, salvo que exista un conflicto de interés en cuyo caso deberá actuar conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Cláusula 8.2 Límites de Responsabilidad. (a) El Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier Ley Aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento bajo el presente Contrato o los documentos que celebre en cumplimiento del mismo, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de:

(i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del presente Contrato, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los Fines del Fideicomiso o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones conforme a este Contrato (incluyendo al Representante Común, al Comité Técnico y al Administrador y Asesor), siempre que no contravengan la Ley Aplicable;

(ii) actos u omisiones de las demás Partes (incluyendo al Representante Común y al Administrador y Asesor), del Comité Técnico, o de terceros o autoridades que puedan impedir o demorar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;

(iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso; o

(iv) cualquier declaración hecha en el presente Contrato por las demás Partes o en cualquier documento relacionado con el presente Contrato.

(b) Salvo que se disponga lo contrario en el presente Contrato o en la Ley Aplicable, el Fiduciario no estará obligado a confirmar o verificar la autenticidad de la notificación, reporte o certificado alguno que deba ser entregado (por otra Persona distinta del Fiduciario) conforme al presente Contrato.

(c) Salvo que se disponga lo contrario en el presente Contrato o conforme a la Ley Aplicable, el Fiduciario no responderá con su propio patrimonio por sus obligaciones asumidas en carácter de fiduciario conforme al presente Contrato.

Cláusula 8.3 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. (a) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento del presente Contrato, los CBFIs, si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza de una demanda o disputa en relación con el presente Contrato o con los CBFIs o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, al Administrador y Asesor y al Representante Común de dicho evento o de la recepción de dicha notificación, dentro del Día Hábil siguiente a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente (según sea aplicable).

(b) Cuando ocurra cualquiera de los casos descritos en la Cláusula 8.3(a), el Administrador y Asesor estará obligado a instruir por escrito conforme al presente Contrato, al Fiduciario para que otorgue un poder general o especial conforme a los términos o condiciones especificados por el Administrador y Asesor y a favor de los apoderados que este último designe por escrito, bajo la responsabilidad del Administrador y Asesor y sin responsabilidad para el Fiduciario, para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que si el Administrador y Asesor se rehúsa a adoptar las medidas y las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, no designa a las Personas a las que deban otorgárseles dichos poderes, o no propone las medidas y acciones requeridas para la protección del Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación descrita en la Cláusula 8.3 (a), el Fiduciario deberá entregar una notificación por escrito informando dicha negativa al Comité Técnico y al Representante Común (con una copia al Administrador y Asesor) y deberá otorgar a las Personas designadas por escrito por el Representante Común los poderes requeridos para la protección del Patrimonio del Fideicomiso.. Todos los honorarios y otros gastos que resulten de cualquier demanda o defensa serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad para el Fiduciario conforme a, y sujeto a, las excepciones previstas en la Cláusula 8.2(a).

Las instrucciones que otorgue el Representante Común en términos del presente inciso serán con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores siempre que sea posible

contar con dicha aprobación previa sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente).

(c) Una vez que ocurra cualquiera de los eventos descritos en la Cláusula 8.3(a), el Administrador y Asesor (y, en su defecto, el Representante Común) nombrará o designará a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o para que lleve a cabo los actos que sean apropiados. En caso de que el Administrador y Asesor o, en su defecto, el Representante Común no nombre o designe a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o lleve a cabo cualesquier otras acciones apropiadas en los términos anteriores y a juicio del Fiduciario sea probable que la falta de defensa o acción resulte en un efecto adverso significativo o, en caso de emergencia la falta de atención inmediata pudiere tener un efecto adverso significativo o que, en la opinión del Fiduciario, de otra forma comprometa el Patrimonio del Fideicomiso; entonces, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, otorgará los poderes que se requieran para llevar a cabo dicha defensa o las acciones necesarias, a la Persona o Personas que el Fiduciario considere apropiado a su sola discreción y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que el Administrador y Asesor (o, en su defecto, el Representante Común) designe o nombre y entregue las instrucciones por escrito que sean apropiadas en relación con dicha defensa o acciones.

(d) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados que designe conforme a los términos de la presente Cláusula 8.3 y sólo responderá del pago de sus honorarios o gastos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(e) En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos documentados serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; excepto en caso de negligencia, fraude mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. Esta disposición se transcribirá en los poderes que el Fiduciario otorgue. El Fiduciario no será responsable con sus propios fondos de dichos costos y gastos, si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos.

(f) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en gasto alguno con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo

documentado que esté obligado a hacer en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos; excepto en los casos en que sea resultado de la negligencia, mala fe, fraude, o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(g) No obstante lo anterior, y salvo que en el presente Contrato se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados podrá, previa aprobación del Comité Técnico, consultar con cualquier asesor legal, contable o fiscal (el "Asesor Legal, Contable y Fiscal") o con cualquier otro experto que determinen consultar a su discreción para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario informará al Representante Común acerca de los asuntos que se hayan consultado con el Asesor Legal, Contable y Fiscal o con cualquier otro experto. Cualesquier costos y gastos en relación con los mismos deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso y como parte de los Gastos del Fideicomiso.

(h) Las Partes notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere considerarse que afecta de manera adversa y material el Patrimonio del Fideicomiso o al Fiduciario conforme al presente Contrato, de forma inmediata o a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles después de obtener conocimiento de dicha circunstancia.

Cláusula 8.4 Acceso. El Fiduciario conviene que, previa notificación entregada con antelación suficiente, permitirá a cualquier representante autorizado del Administrador y Asesor, del Comité Técnico o del Representante Común, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar y auditar los libros de contabilidad, registros, reportes y otros documentos y material del Fiduciario en relación con: (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al presente Contrato, (b) cualesquiera pagos de comisiones o gastos del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier demanda hecha por el Fiduciario conforme al presente Contrato. Adicionalmente, el Fiduciario permitirá a dichos representantes autorizados sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir dicha información con los directivos y empleados del Fiduciario. Cada uno del Administrador y Asesor, los miembros del Comité Técnico y el Representante Común, se obliga y causará que sus representantes autorizados, mantengan como confidencial dicha información, excepto en los casos en que la divulgación sea requerida por ley y excepto que el Administrador y Asesor, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación sea realizada conforme a sus obligaciones conforme al presente Contrato. El Fiduciario mantendrá los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales apropiados para el periodo correspondiente, según se requiera, conforme a la Ley Aplicable.

Cláusula 8.5 Información de Terceros. El Fiduciario no será responsable por la veracidad y calidad de la información proporcionada al Fiduciario por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Representante Común, los Tenedores o cualquier tercero. En

caso que el Fiduciario proporcione a cualquier Persona información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Representante Común o los Tenedores o cualquier agente de los mismos, no será responsable por la veracidad de dicha información. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario deberá notificar a las Partes de dicho evento.

Cláusula 8.6 Libros; Registros e Información. El Fiduciario estará obligado a mantener los libros y registros que sean requeridos conforme a la Ley Aplicable. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al presente Contrato a través del Administrador y Asesor.

El Fiduciario deberá verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, y/o el Representante Común en lo relativo a reportes y el flujo de recursos.

Cláusula 8.7 Información a la BMV. (a) El Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través de la Persona que designe por escrito, la información a que se hace referencia en las Disposiciones 4.033.00, 4.033.09 y demás aplicables del Reglamento Interior de la BMV, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento Interior de la BMV. La información a la que se refiere la presente Cláusula 8.7 deberá reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Inversión conforme a la CUE cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo los IFRS.

(b) El Representante Común y el Comité Técnico tendrán facultades para supervisar el cumplimiento del Fiduciario con las obligaciones establecidas en esta Cláusula 8.7.

Cláusula 8.8 Renuncia del Fiduciario. Sujeto a lo previsto en las Cláusulas 8.10 y 8.11, el Fiduciario podrá renunciar a su cargo como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y Asesor y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC (incluyendo, en caso de falta de pago de gastos y/u honorarios fiduciarios en términos del Artículo 392 bis de la LGTOC). Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y Asesor y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Extraordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sustituto, en el entendido que la renuncia del Fiduciario no surtirá efectos sino hasta que el fiduciario sustituto celebre el reconocimiento a que se hace referencia en la Cláusula 8.11(b).

Cláusula 8.9 Remoción del Fiduciario. Conforme al tercer párrafo del artículo 385 de la LGTOC y lo previsto en la Cláusula 8.10 siguiente, el Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el

Administrador y Asesor con el consentimiento de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores o (ii) por el Representante Común, en cumplimiento a lo acordado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador y Asesor. La Asamblea Extraordinaria de Tenedores designará a un fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador y Asesor (si el Representante Común en cumplimiento a lo resuelto por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (si el Administrador y Asesor entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme a este Contrato hasta que el fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento a que se hace referencia en la Cláusula 8.11(b).

Cláusula 8.10 Obligaciones del Fiduciario a la Terminación. (a) En caso de que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario del Fideicomiso debido a la terminación anticipada de sus obligaciones conforme a la Cláusula 8.8 o la Cláusula 8.9, el Fiduciario entregará los estados de cuenta bancarios de las cuentas relacionadas del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán entregados en la fecha en que surta efectos dicha terminación al fiduciario sucesor con una copia al Administrador y Asesor y al Representante Común, junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos estados de cuenta deban ser entregados en forma periódica conforme al presente Contrato, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar dichos estados de cuenta a partir de la fecha del estado de cuenta que haya sido entregado más recientemente. El Administrador y Asesor y el Representante Común tendrán un plazo de 30 días naturales para revisar y, en su caso, proporcionar comentarios o solicitar aclaraciones respecto de dichos reportes y cuentas. Si cualquiera de dichos comentarios o aclaraciones son solicitados, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes de aclaración y volverá a entregar dicho estados de cuenta. En caso de que el Administrador y Asesor y el Representante Común no proporcionen comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo de 30 días naturales, los estados de cuenta se entenderán como aceptados por el Administrador y Asesor y el Representante Común.

(b) El Fiduciario continuará en su encargo como fiduciario del Fideicomiso conforme a este Contrato hasta que sea designado un fiduciario sustituto y todas las Cuentas del Fideicomiso y todos los montos que se encuentren en dichas Cuentas del Fideicomiso hayan sido transferidos al fiduciario sustituto, y dicho fiduciario sustituto haya aceptado su designación y haya asumido su cargo conforme a la Cláusula 8.11(b). Hasta que el fiduciario sustituto haya asumido su cargo y recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión del Fiduciario, el Fiduciario deberá continuar actuando como fiduciario del Fideicomiso y deberá seguir cumpliendo todas sus obligaciones conforme a este Contrato (incluyendo, sin limitar, sus obligaciones de reportar y la administración de las Cuentas del Fideicomiso).

(c) El Fiduciario se obliga a llevar a cabo todos los actos y a celebrar todos los documentos que sean necesarios o deseables para facilitar la sustitución del Fiduciario y según le sea solicitado por el Administrador y Asesor y/o el Representante Común. El Fiduciario entregará al fiduciario sustituto, cualesquiera libros y registros que el Fiduciario mantenga conforme al presente Contrato.

Cláusula 8.11 Fiduciario Sustituto. (a) Cualquier fiduciario sustituto será una institución de crédito mexicana.

(b) El fiduciario sustituto entregará por escrito la aceptación de su designación como Fiduciario del Fideicomiso al Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido, al Representante Común y al Administrador y Asesor mediante la celebración de un convenio de sustitución fiduciaria, que se celebrará para dichos efectos en términos y condiciones que sean aceptables para el Administrador y Asesor y el Representante Común. Inmediatamente después de la celebración de dicho convenio, el Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido transferirá todos los activos que detente en su carácter de Fiduciario al fiduciario sustituto y sólo en dicho momento surtirá efectos la renuncia o destitución del Fiduciario y el fiduciario sustituto asumirá todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario conforme al presente Contrato.

(c) El fiduciario sustituto tendrá, una vez que su nombramiento surta efectos, los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido y será considerado como el Fiduciario para todos los efectos del presente Contrato. Una vez que el Fiduciario haga entrega del Patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sucesor, el Fiduciario no tendrá obligación o responsabilidad alguna conforme al presente Contrato, salvo por actos o hechos ocurridos con anterioridad a dicha fecha.

Cláusula 8.12 Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios bajo el presente Contrato, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al presente Contrato como Anexo "E". Los honorarios del Fiduciario constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

Cláusula 8.13 Limitación de Responsabilidad Ambiental.(a) Las Partes acuerdan que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en la Ley Aplicable al Patrimonio del Fideicomiso), salvo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar todos los costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes y daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los Contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los Activos Inmobiliarios con posterioridad, conforme a la Ley Aplicable a la transmisión de sitios contaminados con residuos peligrosos y el Fiduciario tendrá derecho a ser indemnizado con los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso por cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligaciones, costos, gastos, daños o pérdidas derivadas de, o relacionadas con, las condiciones ambientales existentes en los Activos Inmobiliarios previo a la celebración del presente Contrato o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Activos Inmobiliarios, derivado de la existencia de Contaminantes o cualquier otra sustancia peligrosa, excepto en casos de

negligencia grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario. El Patrimonio del Fideicomiso asumirá los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación o de limpieza de sitios requeridas para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental aplicable al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los costos de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o cualquier tecnología requerida para dichas actividades de remediación, recuperación, o de limpieza de sitios o para la determinación de cualquier extensión a dichas actividades o el impacto, o daños causados al medio ambiente.

(b) Todos los riesgos y costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes, daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los Contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad, conforme a las disposiciones vigentes sobre la transferencia de propiedad de sitios contaminados con residuos peligrosos contenidas en la Ley Aplicable, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(c) En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, daño o pérdida del Fiduciario (en lo personal) derivada de, o relacionada con, las condiciones ambientales existentes previas a la firma del presente Contrato o que pudieran llegar a existir en virtud de las actividades desarrolladas en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, derivado de la presencia de Contaminantes o cualquier otra sustancia peligrosa en los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación y/o de limpieza de sitio(s) contaminado(s) que se necesiten realizar para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental, así como el costo de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o tecnología requerida para la realización de dichas actividades de remediación, recuperación, y/o de limpieza o la determinación de la extensión de las anteriores y los impactos, daños, afectaciones causados al medio ambiente, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(d) La presente Cláusula es irrenunciable, por lo que las Partes acuerdan que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan dichas Partes y cuyo objeto sea la adquisición de bienes inmuebles por parte del Fideicomiso, se incluirá necesariamente la presente Cláusula en el texto de las respectivas escrituras públicas a celebrarse.

Cláusula 8.14 Indemnización del Fiduciario. El Fideicomiso (exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso) deberá indemnizar al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, directores, asesores, empleados y agentes de y en contra de cualesquier responsabilidad, daños, obligaciones, demandas, sentencias, requerimientos, gastos o procedimientos de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios razonables y documentados de abogados, como resultado de, que sean impuestos sobre, o incurridos por o como consecuencia de, las actividades realizadas por el Fiduciario o cualesquiera de las personas mencionadas anteriormente en relación con la celebración de este Contrato y el desempeño de cualesquiera de sus deberes contenidos en el presente, en el entendido que el

Fiduciario no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni de forma personal (sino solo en su calidad de fiduciario), por lo que no será responsable en forma alguna de responder con bienes de su exclusiva propiedad, excepto por cualesquiera daños determinados por una sentencia inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que resulte directamente de la negligencia grave, dolo, fraude o mala fe del Fiduciario o del incumplimiento de las disposiciones de este Contrato por parte del Fiduciario (o las personas mencionadas anteriormente) en cuyo caso, el Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios causados.

Cláusula 8.15 Otorgamiento de Poderes. El Fiduciario deberá otorgar, previa aprobación e instrucción que reciba de la Asamblea Ordinaria de Tenedores o del Comité Técnico, al Administrador y Asesor y a aquellas personas que sean designadas por este último, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con respecto al Fideicomiso y para la prestación de sus servicios como Administrador y Asesor, las facultades a las que refiere el Contrato de Administración y Asesoría, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración y Asesoría.

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio; 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 y Asesor, 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 y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso.

Los apoderados deberán: (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) 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; (iii) causar que se transcriba la siguiente obligación del apoderado en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite: *"El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/ costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o se relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder."*; (iv) causar que se señale expresamente la limitación en el sentido que el

apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen; (v) causar que se transcriba la estipulación expresa en el sentido que todo los pagos de gastos generados por el otorgamiento 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 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 esta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa del Administrador y Asesor o del Representante Común, los poderes otorgados.

Cláusula 8.16 Identificación de las Partes. El Fideicomitente, el Administrador y Asesor, y los miembros del Comité Técnico se obligan a proporcionar al Fiduciario cuanto este se los solicite, la información que se les requiera para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 de la LIC y demás disposiciones aplicables y emitidas por la SHCP en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

El Fiduciario podrá abstenerse de dar cumplimiento a las instrucciones que reciba, conforme al Fideicomiso, si no le es proporcionada la información a que hace referencia el párrafo anterior.

Las partes están en todo momento de acuerdo en que el Fiduciario podrá proporcionar toda la información relacionada con el Fideicomiso (incluso la proporcionada por las Partes) a aquellas Personas con las que deba entrar en relaciones de negocios a efecto de cumplir con los Fines del Fideicomiso, exclusivamente con base en las disposiciones o normas en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

SECCIÓN IX
INVERSIONES

Cláusula 9.1 Objetivo de Inversión. El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión, en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados conforme a la fracción III del Artículo 187 de la LISR y en general con las disposiciones contenidas en los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR, 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 fondos de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al presente Contrato, deberán cumplir con los lineamientos de inversión iniciales aprobados por el Comité Técnico 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, en el entendido, además, que en cualquier caso y en el supuesto que el Fideicomiso adquiera, directa o indirectamente, bienes inmuebles ubicados en zonas restringidas, como se definen en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá la autorización que dicha ley establece.

Cláusula 9.2 Fideicomisos de Inversión. Todas las Inversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión estarán sujetas a los términos establecidos en el presente Contrato incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable. En virtud de lo anterior y de manera general, las decisiones de los Fideicomisos de Inversión, incluyendo, sin limitación, la enajenación y adquisición de Activos Inmobiliarios, operaciones con conflicto de interés, y las demás relacionadas con las facultades de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico establecidas en el presente Contrato, se tomarán desde el Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno, quien causará (directamente o por conducto del Administrador y Asesor) que los Fideicomisos de Inversión implementen dichas decisiones.

Cláusula 9.3 Adquisiciones de Grupo Bafar. A partir de la fecha de la Emisión Inicial, mientras Grupo Bafar mantenga una tenencia igual o superior al 20% de los CBFIs en circulación, Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. tendrá la obligación de ofrecer directamente o causar que se ofrezcan a través de cualquiera de sus respectivas Afiliadas, Activos Inmobiliarios que sean de su propiedad y que cumplan con los Lineamientos de Inversión al Fideicomiso, para ser adquiridas por el Fideicomiso o los Fideicomisos de Inversión según lo determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Las adquisiciones referidas se llevarán a cabo conforme a los incisos siguientes:

(a) Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores. Cualquier adquisición de Activos Inmobiliarios a los que se refiere la presente Cláusula 9.3, requerirá de la aprobación de (i) la mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico; y (ii) el voto favorable de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a lo previsto en el inciso (e) de la Cláusula 4.3; en el entendido, además, que los Tenedores que sean competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea Ordinaria de Tenedores respecto de dicho asunto.

(b) Precio de Compra. Para efectos de determinar el precio de adquisición de los Activos Inmobiliarios descritos en la presente Cláusula 9.3, se estará a las siguientes reglas:

(i) Tanto el Comité Técnico (mediante resolución adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes) como la entidad vendedora seleccionarán un Valuador Independiente (similar en prestigio a los Valuadores Independientes aprobados descritos en la Cláusula 14.1 del presente Contrato) y se lo notificarán a la otra parte y al Fiduciario dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la oferta del Activo Inmobiliario en cuestión. Si una de las partes omite seleccionar a su Valuador Independiente dentro del plazo señalado,

perderá el derecho a hacerlo y el Valuador Independiente seleccionado por la otra parte llevará a cabo la valuación solo.

(ii) En caso de que las dos partes hubieren hecho su selección dentro del plazo señalado, los 2 valuadores independientes llevarán a cabo su valuación y se estará a lo siguiente:

1) En caso de que la oferta sea por la venta de Activos Inmobiliarios, el precio de compra para dicha adquisición será igual al promedio de ambas valuaciones en caso de que haya una discrepancia menor del 10% entre las mismas, y únicamente en el caso que ambas valuaciones difieran por un monto igual o superior de 10%, la entidad vendedora y el Comité Técnico (mediante resolución adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes) nombrarán en su conjunto a un tercer Valuador Independiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la obtención de ambos avalúos, quien realizará una valuación adicional que prevalecerá y cuyo resultado será definitivo y obligatorio, salvo en el caso que dicho tercer avalúo no se encuentre dentro del rango del valor de los primeros dos avalúos, en cuyo caso, el valor que se tomará como definitivo y obligatorio será el equivalente al del promedio de los 3 avalúos.

2) En caso de que la oferta sea por derechos fideicomisarios de un vehículo que sea propietario de Activos Inmobiliarios, el precio de compra para dicha adquisición será igual: a (x) el valor de avalúo que se determine siguiendo el proceso descrito en el inciso (1) anterior; más (y) el valor de los recursos en numerario en las cuentas de dicho vehículo y demás activos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (z) el monto de los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; en el entendido que para el punto (y) y (z) anterior se determinará según los reportes que para dichos efectos emita el fiduciario del vehículo en cuestión.

(c) Autorización Previa. Una vez que el precio de compra haya sido determinado conforme a las disposiciones del inciso (b) anterior, y siempre y cuando la entidad vendedora de que se trate acepte expresamente dicho precio de compra, la potencial adquisición se someterá a aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el presente Contrato.

Cláusula 9.4. Excepciones. La obligación prevista en la Cláusula 9.3 no restringirá a Grupo Bafar ni a sus Afiliadas y/o subsidiarias para ofrecer cualquiera de las siguientes inversiones a terceros: (1) inversiones que hayan sido rechazadas por (x) el Comité Técnico, en virtud de una votación de los Miembros Independientes o (y) la Asamblea de Tenedores; (2) inversiones que el Fideicomiso tenga restricciones para realizar e inversiones que no se encuentren dentro de los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso; (3) Activos Inmobiliarios en los cuales Grupo Bafar y sus Afiliadas y subsidiarias tengan un participación minoritaria previa a la fecha del presente Contrato.

SECCIÓN X
LINEAMIENTOS DE APALANCAMIENTO

Cláusula 10.1 Lineamientos de Apalancamiento.(a) El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrá, conforme a las instrucciones previas por escrito del Administrador y Asesor, con la aprobación previa del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, en caso que esta se requiera conforme al presente Contrato, incurrir en o asumir Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo conforme a los Lineamientos de Apalancamiento, en el entendido que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a la Cláusula 4.3(f); no obstante lo anterior, en la obtención o contratación de créditos, préstamos o financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse a los límites, índices y requisitos que prevea la CUE para el endeudamiento de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

(b) El límite máximo de los pasivos en relación con los activos totales del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos totales medidos al cierre del último trimestre reportado. El Fideicomiso deberá cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda previsto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, sub-numeral 4.2. de la CUE. En ambos casos, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la CUE y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la CUE. En el supuesto que cualquier Endeudamiento no cumpla el límite de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos en la CUE: (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla dicho límite de apalancamiento o índice de cobertura de servicio de la deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente y el Comité Técnico documente la evidencia de tal situación, en el entendido que en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar un aumento del Endeudamiento o una diminución del índice de cobertura de servicio de la deuda registrados antes de dicha operación de refinanciamiento y (ii) el Administrador y Asesor deberá presentar 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 de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que el informe y el plan correctivo deberán contener lo señalado en el inciso (i) de este párrafo y ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores y dentro de los 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el incumplimiento con el referido límite o índice.

(c) El Fiduciario no podrá en ningún caso destinar más del 20% del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fiduciario podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre y cuando sean (i) Inversiones Permitidas o (ii) inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen

las inversiones a las que se encuentran destinados los Recursos de la Emisión, conforme a lo establecido en el presente Contrato y en los Documentos de la Emisión.

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 CUE.

(d) 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 en la Ley Aplicable.

Cláusula 10.2 Garantías Reales y Personales. El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrán, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, 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 en virtud del monto que representen para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales conforme al presente Contrato.

Cláusula 10.3 Presentación de Información relacionada con Endeudamientos. El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador y Asesor, con copia al Representante Común, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme al artículo 35 Bis 1 de la CUE a la BMV y a la CNBV.

SECCIÓN XI
CUENTAS

Cláusula 11.1 Apertura de las Cuentas del Fideicomiso. (a) Para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre las Cuentas del Fideicomiso, en donde se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquier recursos que resulten de las operaciones del mismo. El Administrador y Asesor determinará las características de las Cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse e instruirá por escrito al Fiduciario para que abra dichas Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, mismas que serán administradas única y exclusivamente por éste. El Fiduciario realizará todos los actos y suscribirá todos los contratos necesarios a efecto de contratar el acceso vía Internet al sistema de banca electrónica de la institución bancaria ante la cual se haya abierto cada una de las Cuentas del Fideicomiso, según corresponda, a efecto de dar acceso a las personas designadas por el Administrador y Asesor, previa instrucción por escrito que realice al Fiduciario, para que puedan realizar consultas de los saldos y movimientos que se realicen en las Cuentas del Fideicomiso, únicamente. Las comisiones por dicho servicio serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, a discreción del Administrador y Asesor. Cualquier movimiento o disposición que se realice en las Cuentas del Fideicomiso deberá ser realizada por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, con copia al Representante Común, por medio de transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los que el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Con posterioridad a la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador y Asesor (con copia al Representante Común) toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso y que sea necesaria para que el Administrador y Asesor pueda desempeñar sus funciones conforme al presente Contrato y el Contrato de Administración y Asesoría, incluyendo el nombre de la institución financiera con la que se mantenga dicha Cuenta del Fideicomiso y los números de identificación para la misma.

(d) Las instituciones financieras con las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capital (el cual es el índice de capital total neto a activos de riesgo ponderado) de más de 10, lo cual será confirmado por el Administrador y Asesor, previo a que instruya al Fiduciario iniciar las gestiones necesarias para abrir las Cuentas del Fideicomiso.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas y operadas exclusivamente por el Fiduciario, en el entendido que la operación y administración la realizará de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador y Asesor.

Cláusula 11.2 Cuenta de Retención.(a) A más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha de firma del presente Contrato, sirviendo el presente inciso como instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta bancaria segregada en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver a nombre del Fiduciario, que será designada Cuenta de Retención (la "Cuenta de Retención").

(b) En un primer momento, el Fiduciario recibirá la Aportación Inicial en la Cuenta de Retención y posteriormente recibirá los Recursos de la Emisión en la misma. El Fiduciario utilizará los Recursos de la Emisión para (i) pagar los Gastos de Emisión, y (ii) realizar cualesquier otros pagos conforme a las instrucciones que reciba previamente por escrito del Administrador y Asesor, incluyendo aquellos pagos relacionados con la adquisición del Portafolio Inicial.

(c) Posterior a ello, el Fiduciario deberá, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, transferir todas las cantidades restantes depositadas en la Cuenta de Retención a las Cuentas de Operación para los fines descritos en la Cláusula 11.3.

Cláusula 11.3 Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión. Conforme a los Fideicomisos de Inversión, el fiduciario de cada uno de ellos podrá usar las cantidades recibidas en las Cuentas de Operación de cada uno de dichos Fideicomisos de Inversión conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor para (i) pagar los gastos de los Fideicomisos de Inversión o reembolsar al Administrador y Asesor los mismos en caso que hayan sido pagados por éste, previa entrega de las facturas que acrediten dichos gastos; (ii) pagar los Gastos de Inversión por la realización de Inversiones realizadas a través de los Fideicomisos de Inversión; (iii) depositar en las Cuentas del Fideicomiso que le instruya el Administrador y Asesor, las cantidades para: (a) pagar Gastos de Inversión del Fideicomiso, (b) realizar pagos al amparo del Plan de Compensación de Largo Plazo, (c) pagar o rembolsar al Administrador y Asesor por todo o parte de los Gastos del Fideicomiso pagados por el Administrador y Asesor previa entrega de las facturas que acrediten dichos gastos, (d) transferir las cantidades instruidas a la Cuenta de Distribución para hacer Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo que se establece en la Cláusula 11.5, (e) realizar los pagos mensuales del Presupuesto Anual, o (f) hacer cualesquier otros pagos conforme a las instrucciones por escrito del Administrador y Asesor.

Cláusula 11.4 Cuentas de Rentas. Conforme a los Fideicomisos de Inversión, cada fiduciario de dichos fideicomisos deberá abrir y mantener dos cuentas bancarias, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el fiduciario correspondiente, en las cuales se depositarán la totalidad de los ingresos por arrendamiento derivados de los Activos Inmobiliarios propiedad de cada uno de los Fideicomisos de Inversión. En los Fideicomisos de Inversión, se deberá prever que todos los recursos depositados en las Cuentas de Rentas serán transferidos por el Fiduciario, sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador y Asesor, a las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión todos los días lunes de cada semana (o el Día Hábil siguiente, en caso de ser inhábil), a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México).

Cláusula 11.5 Cuenta de Distribución. Conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor, el Fiduciario deberá establecer y mantener una cuenta bancaria segregada a nombre del Fiduciario (la "Cuenta de Distribución"). La Cuenta de Distribución será fondeada con recursos de las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión conforme a las instrucciones previas y por escrito que el Administrador y Asesor entregue a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión, entregándole copia al Representante Común, (según se prevé en los Fideicomisos de Inversión), y el Fiduciario de conformidad con la instrucción que reciba del Asesor y Administrador, deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribución para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Sección XII del presente Contrato.

Cláusula 11.6 Cuentas Adicionales. En adición a la Cuenta de Retención y la Cuenta de Distribución, el Fiduciario podrá abrir y mantener otras Cuentas del Fideicomiso (cada una, una "Cuenta Adicional") en Pesos o Dólares, según le sea instruido por el Administrador y Asesor por escrito en cualquier momento.

Cláusula 11.7 Inversiones Permitidas. (a) El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR. 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 presente Contrato, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico o del Administrador y Asesor; en el entendido que dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 año (las "Inversiones Permitidas"), en el entendido, además, que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.

(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 presente Contrato, en el entendido que en caso 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 y Asesor.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere esta Cláusula deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) en la cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas. 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 esta Cláusula, 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 sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula de Inversiones Permitidas.

(c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005, 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 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 intereses."

(d) Asimismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y de forma inequívoca a las Partes 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, y en Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V. 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 Comité Técnico aprueban expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y en Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas.

(iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y como institución financiera, no se extinguirán por confusión.

Las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará servicios o atención de asesoría en materia de inversión bajo ninguna circunstancia, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario queda facultado para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen con los importes recibidos en las Cuentas del Fideicomiso con cargo a los importes que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de realizar dichos pagos.

En atención a las Disposiciones en Materia de Servicios de Inversión que expidió el pasado 24 de abril de 2013 la CNBV, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, las Partes por medio del presente reconocen que el Fiduciario sólo ejecuta instrucciones de inversión emitidas en términos de lo aquí previsto, sin prestar asesoría en ningún sentido.

El Fiduciario no será responsable de cualquier detrimento de las cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con lo previsto en esta Cláusula.

Cláusula 11.8 Moneda y Cobertura. (a) El Administrador y Asesor tendrá el derecho de instruirle al Fiduciario por escrito que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o Dólares, 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 y Asesor podrá instruirle al Fiduciario 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 o por cualquier Fideicomiso de Inversión conforme al presente Contrato, en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos. El Fiduciario deberá cumplir con las obligaciones de revelación de información que le resulten aplicables conforme a la Ley Aplicable.

SECCIÓN XII
DISTRIBUCIONES

Cláusula 12.1 Distribuciones. El Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs (cada una, una "Distribución") conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor (con copia al Representante Común), en el entendido que deberá realizarse una Distribución cuando menos una vez al año, 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. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

(a) El Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución, en el entendido que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico, por lo que deberá adjuntarse a la instrucción la sesión del Comité Técnico mediante la cual se haya aprobado la misma. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV a través de Emisnet, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 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 rembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor.

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el presente Contrato y en el Título, se realizará por

conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador y Asesor con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que este 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, esta se deberá instruir a Indeval contra la entrega del Título.

(b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador y Asesor instruirá a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión por escrito, entregando copia al Representante Común, para que transfieran de sus Cuentas de Operación los montos correspondientes a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución, en el entendido, que será efectuado por los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión siempre y cuando cuenten con los recursos líquidos disponibles en sus Cuentas de Operación.

(c) El pago de las Distribuciones se realizarán 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.

SECCIÓN XIII
GASTOS E INDEMNIZACIONES

Cláusula 13.1 Gastos. (a) Todos los Gastos del Fideicomiso deberán ser pagados por el Fideicomiso (utilizando los fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso que en términos de la Sección XI deban aplicarse para tales efectos) o por cualquier Fideicomiso de Inversión, según lo determine el Administrador y Asesor.

(b) En la medida que el Administrador y Asesor, o cualquiera de sus Afiliadas, pague cualesquier Gastos del Fideicomiso, el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión rembolsarán al Administrador y Asesor cuando así lo solicite.

Cláusula 13.2 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 Ley 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 realizadas por las Personas Cubiertas en relación con el Fideicomiso y el desempeño de sus funciones contenidas en el presente, cualquier otro Documento de la Emisión o la Ley Aplicable u otras actividades emprendidas en relación y conforme al Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del presente Contrato o de los contratos o

convenios derivados de éste o la Ley Aplicable, 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 o penal (dichas Demandas, montos y gastos a que se hace referencia en esta Cláusula 13.2 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.

Cláusula 13.3 Gastos de Personas Cubiertas. Los gastos (incluyendo honorarios de abogados) en que incurra una Persona Cubierta en la defensa o arreglo o transacción de cualquier Demanda respecto de los que la misma pueda tener derecho a reclamar indemnización conforme al presente Contrato le serán adelantados a dicha Persona Cubierta por parte del Fideicomiso (utilizando fondos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso) con el consentimiento del Administrador y Asesor. Antes de obtener el adelanto de los gastos en cuestión, la Persona Cubierta respectiva (o alguien en su representación) deberá entregar al Administrador y Asesor o al Fiduciario una garantía o compromiso respecto del pago de la cantidad que le sea adelantada conforme a la presente Cláusula en caso que un tribunal competente determine de manera definitiva e inapelable que la Persona Cubierta de que se trate no tenía derecho a ser indemnizada conforme al presente Contrato.

Las sentencias o resoluciones definitivas e inapelables dictadas en contra del Fideicomiso, del Administrador y Asesor y/o del Representante Común, respecto de las cuales el Administrador y Asesor y/o el Representante Común tengan derecho a ser indemnizados, serán satisfechas primero con el Patrimonio del Fideicomiso antes de que el Administrador y Asesor y/o el Representante Común sean directamente responsables por las mismas.

Cláusula 13.4 Reservas. El Administrador y Asesor podrá instruir al Fiduciario para que constituya reservas, cuentas de garantía u otras cuentas similares del Fideicomiso para cumplir con las obligaciones conforme a esta Sección XIII en caso de determinarlo conveniente o necesario a su entera discreción.

SECCIÓN XIV
VALUACIONES, INFORMACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS Y REPORTES

Cláusula 14.1 Avalúos de Activos Inmobiliarios. El avalúo de los Activos Inmobiliarios, tomados en su conjunto, en los cuales el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Inversión haya invertido será llevado anualmente, al término de cada Ejercicio Fiscal que termine en o después del 31 de diciembre de 2018, (cada uno, un "Avalúo Periódico") 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"). Los Avalúos Periódicos se pondrán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común, y serán entregados por escrito, dentro de los 5 Días

Hábiles siguientes a que le sean entregados al Fiduciario. Para efectos de este Contrato, los siguientes despachos se considerarán Valuadores Independientes aprobados: Colliers Lomelín, S.A. de C.V., Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle y CBRE México.

Cláusula 14.2 Reportes de Estados Financieros e Informes.(a) El Fiduciario contratará los servicios de un Auditor Externo conforme y previas instrucciones del Administrador y Asesor, conforme a la aprobación previa del Comité de Auditoría.

(b) El Auditor Externo auditará los libros y registros contables del Fideicomiso al final de cada ejercicio fiscal. Durante la vigencia del Fideicomiso y en relación con éste, el Fiduciario preparará (i) un estado financiero auditado respecto de cada ejercicio fiscal y (ii) estados financieros intermedios no auditados respecto de cada trimestre. Ambos tipos de estados financieros incluirán además la participación del Fideicomiso en cada Fideicomiso de Inversión y, en caso que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Inversión que en lo individual represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, también deberán incluir los estados financieros de los Fideicomisos de Inversión, para los periodos mencionados anteriormente. El Fiduciario pondrá los estados financieros a disposición de los Tenedores a través de la publicación de dicha información en los medios de difusión establecidos por la CNBV y la BMV conforme a lo siguiente:

(i) en el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 primeros trimestres del ejercicio fiscal, 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, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre; y

(iii) en el caso de los estados financieros anuales auditados que incluyan notas a los mismos, el 30 de abril del año inmediato siguiente a dicho ejercicio fiscal, en el entendido que en caso de que las obligaciones de presentar reportes financieros (conforme a este párrafo (b)) sean modificadas, conforme a una modificación a la LMV o a la CUE, el Fiduciario y el Administrador y Asesor deberán cumplir con dichas obligaciones (según sean modificadas) sin necesidad de modificar los términos del presente Contrato.

(c) El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, preparará los informes mencionados en el párrafo (b) anterior conforme a los IFRS y la CUE. Dichos informes deberán incluir, en relación con el ejercicio fiscal o trimestre relevante:

(i) estado de situación financiera, que refleje el estado que guardan los activos y pasivos del Fideicomiso (los cuales incluirán la participación del Fideicomiso en cualquier Fideicomiso de Inversión y, en caso que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Inversión que en lo individual represente más del 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la

información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados más recientes de dicho Fideicomiso de Inversión) al final de dicho ejercicio fiscal o trimestre correspondiente;

(ii) estado de resultados que refleje, las utilidades netas o las pérdidas netas del Fideicomiso (las cuales incluirán el interés del Fideicomiso en los Fideicomisos de Inversión y, en caso que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Inversión que en lo individual represente más del 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados de dicho Fideicomiso de Inversión) para dicho ejercicio fiscal o trimestre;

(iii) estado de flujos de efectivo y estado de variaciones en el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) en el caso de estados financieros anuales auditados, la carta de independencia del Auditor Externo referida en el Artículo 84 de la CUE y la carta a la que hace referencia el artículo 84 Bis en relación con la autorización de la incorporación de los estados financieros auditados al Reporte Anual;

(v) un informe preparado por el Administrador y Asesor describiendo el desempeño general del Fideicomiso, y

(vi) en el caso de los estados financieros anuales auditados, el último Avalúo Periódico de los Activos Inmobiliarios.

(d) El Fiduciario preparará y entregará o hará disponible, de acuerdo a la información que le sea proporcionada por parte del Administrador y Asesor, 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 de contener 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 información requerida conforme a la CUE vigente en ese momento, en relación con los reportes anuales para permitir que el Reporte Anual se haga público; y

(iii) el Avaluó Periódico más reciente de los Activos Inmobiliarios, realizado por el Valuador Independiente.

(e) 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 remplazo.

(f) La información financiera y los reportes a los que se refiere la presente Cláusula 14.2 deberán reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Inversión conforme a la CUE cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo los IFRS.

Cláusula 14.3 Requisitos para Reportar. (a) El Fiduciario cumplirá con la obligación de divulgar la información mencionada en la Cláusula 14.2 a los Tenedores presentando la misma a la CNBV y a la BMV, así como, en su caso, a través de Emisnet y mediante la entrega de copias físicas al Representante Común.

(b) Adicionalmente a la información referida en la Cláusula 14.2, el Fiduciario divulgará cualquier otra información que requiera ser revelada conforme a la CUE dentro de los plazos ahí establecidos, mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la BMV.

(c) El Administrador y Asesor entregará al Fiduciario la información que éste requiera para cumplir sus obligaciones conforme a la Cláusula 14.3(b), incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes que requieran ser divulgados conforme a la LMV y la CUE, en la medida que el Administrador y Asesor pueda proveer dicha información y no incumpla con alguna obligación frente a terceros al entregarla.

Cláusula 14.4 Informes Adicionales del Fiduciario. (a) El Fiduciario contará con un registro de operaciones que realice. Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, en la página de internet www.actinver.com estará disponible para el Administrador y Asesor, y el Representante Común el estado de cuenta bancario electrónico el cual contendrá un informe sobre el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso y que refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos realizados en el Fideicomiso durante el periodo correspondiente en las mismas.

(b) De igual forma, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, el Fiduciario deberá proporcionar los estados de cuenta del mes anterior que corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso y toda la correspondencia (incluyendo estados de cuenta bancarios) recibidos por el Fiduciario por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado conforme a los formatos que hayan sido establecidos institucionalmente y contendrá la información que el Fiduciario determine conforme a las políticas institucionales. El Fiduciario no será responsable en caso que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siempre y cuando no sea por causas imputables o atribuibles al Fiduciario, en cuyo caso dichas Partes podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. En virtud que las Cuentas del Fideicomiso se mantendrán en una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, las Partes aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluyan la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de

cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas del Fideicomiso, mismos que contendrán el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. Las Partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en el Anexo "F" referente al "Programa Libre de Papel" adjunto al presente Contrato.

(c) Adicionalmente, el Fiduciario deberá proporcionar cualquier otra información adicional que el Administrador y Asesor solicite para permitir que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones frente a terceros, incluyendo valuaciones realizadas por el Valuador Independiente.

(d) El Fiduciario deberá proporcionar la información referida en los incisos (a) a (c) anteriores al Administrador y Asesor, al Representante Común y a cualesquiera otras Personas que determine el Administrador y Asesor, así como al Comité Técnico en caso de que éste así se lo solicite, en el entendido que en la medida que la información a la que se refiere la presente Cláusula sea confidencial, la Persona que reciba dicha información deberá tratar dicha información con tal carácter y conforme a la Cláusula 17.5 (en la medida que sea aplicable).

Cláusula 14.5 Acceso a Información. Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario otorgará al Administrador y Asesor 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 XIV. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador y Asesor acceso a todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser requerida por el Administrador y Asesor a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con esta Cláusula 14.5 serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

Cláusula 14.6 Contabilidad e Impuestos. El Administrador y Asesor deberá llevar a cabo los cálculos fiscales y la contabilidad diaria del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión. Por su parte, el Fiduciario llevará la contabilidad del Fideicomiso de acuerdo a los principios que, a su leal saber y entender, sean suficientes para reflejar dicha contabilidad del Fideicomiso, replicando la información que reciba del Administrador y Asesor.

En caso que el Administrador y Asesor o quien esté a cargo de la administración del Fideicomiso no cumpla con sus funciones en términos de la presente Cláusula, o incumpla con el Contrato de Administración y Asesoría, o en caso que el Administrador y Asesor sea removido y no sea designado un administrador y asesor sustituto, las Partes acuerdan instruir por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, la contratación de un despacho contable de su preferencia para que éste lleve a cabo 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 y el Fiduciario no tendrá obligación alguna de cubrir dichos costos, gastos y/u honorarios con recursos propios.

SECCIÓN XV
ENAJENACIÓN DE ACTIVOS; LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO

Cláusula 15.1 Enajenación de Activos.(a) Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de los Tenedores, según sea el caso, el Administrador y Asesor llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, incluyendo, sin limitación, (i) ventas, (ii) ofertas públicas iniciales y otras operaciones del mercado de capitales, (iii) bursatilizaciones y (iv) préstamos sindicados o refinanciamientos.

(b) Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que lleve a cabo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión conforme a lo previsto en la presente Cláusula 15.1 que represente el 20% 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 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudiera considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(c) Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que lleve a cabo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión conforme a lo previsto en la presente Cláusula 15.1 que represente el 5% o más (pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico.

(d) De acuerdo con lo establecido en la fracción IV del artículo 187 de la LISR, no se enajenarán bienes inmuebles antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente. Asimismo, el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios que adquiera de cualquier Fideicomiso de Inversión antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición, ya que de hacerlo no se tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR.

Cláusula 15.2 Terminación. (a) Este Contrato permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad, en el entendido que este Contrato terminará: (i) cuando se hayan desinvertido todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 15.1 y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores conforme a la Cláusula 12.1; (ii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del mismo; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores conforme a la Cláusula 4.5(b)(iv) mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. En todo caso, este Contrato no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

(b) No obstante lo anterior, la vigencia del presente Contrato no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC, en el entendido que si dicho plazo máximo estuviere cercano a su terminación, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, para: (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3. En caso de terminación del Fideicomiso o en caso que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV según lo establecido en este Contrato, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Cláusula 15.3 Liquidación. En caso que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente:

(a) Liquidador. El Administrador y Asesor actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el "Liquidador"), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador y Asesor, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, rembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración y Asesoría.

(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 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 así como el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o en el extranjero.

(c) Pago de Obligaciones. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso. 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 al Comité Técnico una estrategia de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso para su aprobación.

(ii) El Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Prácticas, 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.

(iii) El Comité Técnico y el Representante Común podrán solicitar información al Liquidador respecto de sus actividades en cualquier momento.

SECCIÓN XVI
CONSIDERACIONES FISCALES

Cláusula 16.1 Régimen Fiscal. (a) Tratamiento Fiscal. El Fideicomiso estará sujeto al tratamiento fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA ("Régimen Fiscal de FIBRA"), aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, de tal forma que el Fideicomiso y los Tenedores deberán cumplir con las obligaciones fiscales que les correspondan por las actividades que realicen a través del Fideicomiso, conforme a lo previsto por el Régimen Fiscal de FIBRA.

En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar los siguientes requisitos:

(i) el Fideicomiso continuará sujeto a las leyes mexicanas y el Fiduciario continuará siendo una institución de crédito o casa de bolsa, residente en México, autorizada para actuar como tal en el país;

(ii) el fin primordial del Fideicomiso continuará siendo (a) la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, (b) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, u (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados;

(iii) al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de

Inversión), en los bienes inmuebles, derechos o créditos a que se refiere el inciso anterior, y el remanente será invertido en Inversiones Permitidas;

(iv) los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción de enajenar bienes inmuebles a la que se refiere el presente inciso;

(v) el Fiduciario mantendrá los CBFIs colocados en el país entre el gran público inversionista;

(vi) el Fiduciario distribuirá a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

(vii) cuando el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, dichos montos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario; y

(viii) el Fideicomiso se mantendrá inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

(b) Resultado Fiscal. El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá determinar el Resultado Fiscal del Fideicomiso en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, para lo cual deberá considerar:

(i) como ingresos acumulables, aquéllos que generen los bienes inmuebles, derechos, créditos o valores que integren el Patrimonio del Fideicomiso (p.ej., los ingresos por arrendamiento, la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles y los rendimientos de las demás Inversiones Permitidas); y

(ii) como deducciones autorizadas, aquéllas que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad del Fideicomiso, tal como (v) gastos de operación, (w) inversiones, (x) intereses devengados a cargo, (y) ajuste anual por inflación deducible, y (z) pérdida cambiaria.

(c) Distribuciones de Resultado Fiscal. La distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso no deberá ser considerada como un pago de dividendos para los efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por el Fideicomiso, atribuible a los Tenedores y, por tanto, el impuesto retenido por los intermediarios financieros no deberá ser considerado como una retención sobre dividendos distribuidos, sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios atribuibles a los Tenedores.

En caso de que el Resultado Fiscal obtenido en un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el ISR correspondiente a la diferencia de la distribución a una tasa del 30%, por cuenta los Tenedores y sin identificarlos, dentro de los 15 días naturales siguientes al 15 de marzo del ejercicio fiscal de que trate.

(d) Pérdidas. En el supuesto que el Resultado Fiscal del Fideicomiso sea negativo (v.gr., obtenga una pérdida fiscal), únicamente podrá ser compensado al aplicarse a la utilidad fiscal del Fideicomiso durante los próximos diez años. Cuando el Fideicomiso obtenga una pérdida fiscal en un ejercicio determinado, el Fideicomiso no estará obligado a distribuir a los Tenedores el 95% del resultado fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate.

(e) Rembolsos de Capital. Cuando el Fiduciario entregue a los Tenedores una cantidad mayor al Resultado Fiscal, la diferencia se deberá considerar como un reembolso de capital.

(f) Retenciones. El Resultado Fiscal que el Fideicomiso distribuya a los Tenedores estará:

(i) sujeto a retención de ISR (por conducto del intermediario financiero correspondiente) del 30%, respecto de los Tenedores gravados; y

(ii) exento de impuesto sobre la renta, respecto de los Tenedores que no se encuentren sujetos al pago del impuesto.

Clausula 16.2 Cumplimiento de Régimen Fiscal de FIBRA. En caso que el Fideicomiso deje de cumplir con los requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA y, por tanto, deje de calificar para el Régimen Fiscal de FIBRA, según haya sido determinado por las autoridades fiscales competentes mediante una resolución definitiva e inapelable, las siguientes disposiciones resultarán aplicables:

(i) Dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Administrador y Asesor o el Fiduciario tengan conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable, el Administrador y Asesor y/o el Fiduciario, según sea el caso, notificarán al Fiduciario o al Administrador y Asesor, según resulte aplicable, y al Representante Común (incluyendo una copia de dicha resolución), en cuyo caso el Representante Común convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos de la Cláusula 4.1 del presente Contrato.

(ii) Dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Representante Común tenga conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable (salvo mediante notificación conforme al numeral (i) anterior), el Representante Común notificará al Fiduciario y al Administrador y Asesor (incluyendo una copia de dicha resolución), y convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos de la Cláusula 4.1 del presente Contrato.

(iii) Conforme a la Cláusula 4.1(e), con por lo menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, el Administrador y Asesor pondrá a disposición de los Tenedores que así lo soliciten por escrito en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común, de forma gratuita: (x) una copia de la resolución definitiva e inapelable emitida por las autoridades fiscales competentes, (y) una explicación por escrito de las causas descritas en dicha resolución en virtud de las cuales el Fideicomiso dejó de calificar como FIBRA y (z) una propuesta por el Administrador y Asesor respecto de los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de dicha resolución.

(iv) Cuando se celebre la Asamblea Ordinaria de Tenedores respectiva, el Administrador y Asesor comparecerá a la misma para discutir su propuesta con los Tenedores en relación con los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de la resolución de las autoridades fiscales.

(v) La Asamblea Ordinaria de Tenedores que se reúna para discutir y, en su caso, aprobar, la propuesta del Administrador y Asesor deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Cláusula 4.5 del presente Contrato.

Cláusula 16.3 Obligaciones Formales.

(a) Inscripción en el RFC. El Fiduciario deberá solicitar la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes como un fideicomiso dedicado a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

(b) Responsabilidad Fiscal del Fiduciario. En referencia a las obligaciones fiscales correspondientes al Régimen Fiscal de FIBRA, así como a la ley que regule el ISAI de la entidad federativa aplicable a la ubicación de cualesquiera bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, según la legislación de cada estado de la República Mexicana, el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones fiscales de este Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor.

El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

Cláusula 16.4 IVA. Los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, que se encuentren sujetos al pago de IVA, serán adicionados con la cantidad correspondiente de IVA que le sea trasladado al Fideicomiso conforme a lo señalado en la LIVA.

Al momento de la solicitud de inscripción en el RFC, los Tenedores deberán manifestar su voluntad ante las autoridades fiscales competentes, de ejercer la opción a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, y el Fiduciario deberá manifestar su voluntad de asumir responsabilidad solidaria hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso y que sean gravadas por el IVA.

Derivado de lo anterior, el Fiduciario deberá cumplir con todas las obligaciones fiscales en materia de IVA a cargo de los Tenedores, incluyendo la de expedir CBFIs por cuenta de los Tenedores, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, por la realización de actividades por las que se deba pagar el IVA a través del Fideicomiso.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, ni podrán considerar como acreditable el IVA trasladado al Fideicomiso, sin importar si dicho IVA está acreditado por el Fiduciario o no. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del saldo a favor de IVA generado por las operaciones del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA. El Fideicomiso, en su caso, solicitará las devoluciones de IVA correspondiente, de conformidad con las instrucciones por escrito que para dichos efectos reciba del Administrador y Asesor.

Cláusula 16.5 FATCA y CRS. En caso de que con motivo de la celebración del presente Contrato las obligaciones relacionadas con FATCA y CRS sean aplicables, el cumplimiento de éstas será responsabilidad del Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario deberá contratar, previa instrucción por escrito del Administrador y Asesor, a un asesor externo para que éste le preste servicios de asesoría, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones. El Fiduciario, con la previa instrucción del Administrador y Asesor, deberá otorgar un poder especial a la persona que el Administrador y Asesor designe y con las facultades necesarias para llevar a cabo cualesquier actos necesarios para el cumplimiento de dichas obligaciones, en el entendido, que el Fiduciario no será responsable de los actos que sean llevados a cabo por dicho apoderado.

Los fideicomisarios estarán obligados a proporcionar al Administrador y Asesor y a la persona que éste designe toda la documentación y/o información que razonablemente solicite el Administrador y Asesor respecto de la identidad (incluyendo nombre, fecha y lugar de nacimiento), nacionalidad, ciudadanía, residencia (incluyendo residencia fiscal), porcentaje de participación, situación fiscal, clave en el RFC (o número de identificación fiscal), beneficiarios efectivos (o personas controladoras), naturaleza de ingresos obtenidos, o cualquier otra información relacionada con los fideicomisarios y/o sus beneficiarios efectivos (o personas controladoras), de modo que el Administrador y Asesor y sus asesores puedan evaluar y cumplir con cualquier obligación presente o futura relacionada con

FATCA y CRS derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso (incluyendo cualquier información y/o documentación relacionada con las leyes para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita) o, en su caso, para obtener o solicitar la exención o devolución de cualquier impuesto aplicable (la "Información Fiscal"). En adición, cada fideicomisario deberá actualizar o reemplazar su Información Fiscal en la medida de que se presente cualquier cambio material (incluyendo cambios en las circunstancias) respecto de la Información Fiscal que hubiese proporcionado anteriormente.

SECCIÓN XVII
MISCELÁNEA

Cláusula 17.1 Modificaciones. El presente Contrato únicamente podrá ser modificado mediante un convenio por escrito firmado por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Fiduciario y el Representante Común, con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores, cuando este se requiera, atendiendo a lo previsto en la Cláusula 4.3(d), (f) y (g) y la Cláusula 4.4(b).

Cláusula 17.2 Notificaciones. (a) Todas las instrucciones, notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las Partes, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:

(i) al ser entregadas, si fueron entregadas personalmente o enviadas por correo especializado;

(ii) en el caso de una comunicación vía facsímile o archivo con extensión *.pdf* que se envíe vía electrónica, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por correo electrónico o vía facsímile; y

(iii) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario por correo electrónico.

(b) Cualquier instrucción, notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en esta Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección que las Partes designen mediante notificación a las demás partes. Las Partes designan las siguientes como sus direcciones:

El Fiduciario

Banco Actinver, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver,
Montes Urales 540, 3er Piso, Col. Lomas de Chapultepec,
C.P. 11000, Ciudad de México
Tel. 8636-5550 Ext. 1401, 1476 o 1491
Atención: División Fiduciaria

Correo electrónico: gbeltran@actinver.com.mx kruizb@actinver.com.mx o scamarena@actinver.com.mx o jromeroc@actinver.com.mx

El Fideicomitente

Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.
Km 7.5 Carretera a Cuauhtémoc,
Colonia Las Ánimas,
31450, Chihuahua, Chihuahua
Tel. 614 4390100
Fax. 614 4390100
Atención: Raúl de la Paz Parga
Correo electrónico: rdelapaz@bafar.com.mx

El Administrador y Asesor

Administradora FIBRA Norte, S.C.
Km 7.5 Carretera a Cuauhtémoc,
Colonia Las Ánimas,
31450, Chihuahua, Chihuahua
Tel. 614 4390100
Fax. 614 4390100
Atención: Luis Carlos Piñón Reza
Correo electrónico: lpinon@bafar.com.mx

El Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9
Colonia Juárez C.P. 06600, Ciudad de México.
Tel: +52 (55) 5231 0060/+52 (55) 5231 0323/+52 (55) 5231 0055
Fax: +52 (55) 5231 0175
Atención: Claudia B. Zermeño Inclán/Elena Rodríguez Moreno/Mayra K. Bautista Gómez
Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx/elenarodriguez@monex.com.mx/ mkbautista@monex.com.mx

En caso de cambio de domicilio, la Parte respectiva deberá comunicarlo a las demás con cuando menos 3 días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra, entregando en el caso del Fiduciario la información adicional correspondiente conforme a sus políticas internas para el cambio de domicilio.

(c) Instrucciones al Fiduciario. Las Partes acuerdan que el Fiduciario será instruido por quien esté facultado para ello conforme al presente Contrato mediante el envío de archivos con extensión *.pdf* que contengan cartas de instrucción debidamente firmadas, seguidas por el envío de los originales al domicilio convencional del Fiduciario en un plazo no mayor a 2 Días Hábiles contados a partir de la fecha en que el Fiduciario haya

recibido el archivo respectivo por correo electrónico, siempre y cuando las políticas internas del Fiduciario no señalen la necesidad de contar con el archivo original para proceder con la ejecución de la instrucción, en el entendido que el Fiduciario se encontrará obligado conforme a dichas instrucciones desde el momento en que reciba el archivo con extensión *.pdf* en los correos electrónicos enumerados en el inciso (b) anterior. Dichas cartas de instrucción, para ser acatadas por el Fiduciario, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos:

(i) Estar dirigidas a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

(ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso.

(iii) Hacer referencia a las Partes y a las secciones o cláusulas del presente Contrato bajo las cuales se fundamenta la instrucción.

(iv) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Contrato y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario conforme al Anexo "G" del presente Contrato, remitiéndole a éste copia de una identificación vigente oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse.

(v) La instrucción expresa y clara de qué se desea que realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades y actividades en concreto, en el entendido que el Fiduciario podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y en caso de algún error en dicha información el Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad al llevar al cabo la instrucción en los términos solicitados.

Las cartas de instrucción al Fiduciario serán recibidas en días y horas hábiles, no deberán ser contrarias ni la naturaleza o los Fines del Fideicomiso ni a la Ley Aplicable.

Las Partes deberán designar a sus firmantes autorizados respectivos, cuyos nombres y muestra de firmas serán notificadas por escrito al Fiduciario en cualquier momento, en términos del formato que se adjunta al presente como Anexo "G". El Fiduciario recibirá un registro con los nombres, identificaciones y firmas de aquellos firmantes autorizados. El Fiduciario en este acto está autorizado para actuar conforme a las instrucciones transmitidas en los términos establecidos en esta Cláusula. En caso que cualquier instrucción no esté firmada de conformidad con lo previsto en esta Cláusula o no pueda ser confirmada, las Partes instruyen expresamente al Fiduciario a no actuar conforme a dichas instrucciones.

Las instrucciones deberán ser recibidas por el Fiduciario por correo electrónico por lo menos 24 horas hábiles antes de la fecha/hora en la que se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes. Cuando la instrucción solicite al Fiduciario

realizar algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación similar, además de que la instrucción se deba realizar en los términos aquí previstos, deberá presentarse en original el día que deba realizarse la operación correspondiente y se deberá recibir por el Fiduciario con la anterioridad prevista en este Contrato, el Fiduciario sólo estará obligado a ejecutarla cuando tenga los recursos en las Cuentas del Fideicomiso y conforme a las disposiciones contenidas en el presente Contrato. La omisión de cualquiera de los rubros antes señalados, liberará al Fiduciario de la obligación de acatar las instrucciones contenidas en dicha carta, por lo que no será responsable por los resultados de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción. Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Contrato y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultados no le generarán responsabilidad alguna. En términos del Artículo 52 de la LIC, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable si suspende o cancela el trámite de cualquier instrucción válidamente otorgada conforme a los términos del presente Contrato ante la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias establecidas en dicho Artículo. El Fiduciario se obliga a notificar por escrito de manera inmediata al Fideicomitente, al Administrador y Asesor y al Representante Común respecto de la actualización de cualquiera de los supuestos del Artículo antes citado.

El Fiduciario se reserva el derecho de requerir por escrito aclaraciones o complementos de las instrucciones recibidas en términos de los incisos anteriores, para los casos en que los términos de las originalmente recibidas no resulten claros o precisos o no se apeguen a los Fines del Fideicomiso.

Cláusula 17.3 Carácter Irrevocable y Terminación. Este Contrato y la cesión de los bienes al Fideicomiso por parte del Fideicomitente será irrevocable y el Fideicomitente expresamente renuncia a cualquier derecho del que sea, hubiera sido o de los que sea titulares para revocar el presente Contrato o cualquiera de dichas cesiones.

Cláusula 17.4 Cesión. Ninguna de las Partes podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Contrato, excepto (i) con el consentimiento de las demás Partes de este Contrato, o (ii) según le sea expresamente permitido conforme a este Contrato. En caso de que se lleve a cabo una cesión, el cesionario de que se trate deberá entregar al Fiduciario la información y documentación que le pueda ser requerida conforme a la Ley Aplicable para propósitos de dar cumplimiento a la política de "conoce a tu cliente" ("*know your customer*") y cualesquier otros requisitos similares del Fiduciario, conforme a la Ley Aplicable.

Cláusula 17.5 Confidencialidad. Las Partes convienen en, cada Tenedor mediante la adquisición de CBFIs conviene en, y cualquier miembro del Comité Técnico por medio de la aceptación de su nombramiento como miembro del Comité Técnico conviene en, mantener la confidencial y no revelar sin el previo consentimiento por escrito del Administrador y Asesor, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Fideicomiso de Inversión, el Administrador y Asesor, los Activos Inmobiliarios en los que el Fideicomiso o los Fideicomisos de Inversión hayan invertido, o cualesquier Activos Inmobiliarios en los cuales el Administrador y Asesor esté considerando hacer una inversión o adquisición por

parte del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión; en el entendido que dichas personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en incumplimiento con esta Cláusula 17.5, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquier llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable o con las obligaciones y funciones de las Partes conforme al presente Contrato, el Título o cualquier otro Documento de la Emisión, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en este Contrato, o (vi) pudiera ser requerida en relación con una investigación realizada por cualquier Autoridad Gubernamental.

Cláusula 17.6 Encabezados. Los encabezados utilizados en este Contrato han sido incluidos únicamente por conveniencia y no afectarán el significado o interpretación de cualquier disposición del presente Contrato.

Cláusula 17.7 Ejemplares. Este Contrato podrá ser celebrado en uno o varios ejemplares. Cada uno de ellos será considerado como un original y la totalidad de los ejemplares constituirá un único contrato.

Cláusula 17.8 Divisibilidad. Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Contrato es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este Contrato y tal situación de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del Contrato.

Cláusula 17.9 No Renuncia, Recursos Acumulables. Ni la omisión, ni el retraso en el ejercicio, por parte de cualquiera de las Partes, de cualquier derecho, facultad o recurso conforme al presente Contrato constituirán una renuncia a dicho derecho, facultad o recurso. Ni el ejercicio particular o parcial de cualquier derecho, facultad o recurso precluye cualquier otro o posterior ejercicio de dicho derecho, facultad o recurso, o el ejercicio de cualquier otro derecho, facultad o recurso. Los derechos, facultades y recursos contemplados en el presente Contrato son adicionales a aquellos derechos, facultades y recursos establecidos por la Ley Aplicable.

Cláusula 17.10. Acciones Adicionales. Cada Tenedor deberá celebrar y entregar cualesquiera contratos o documentos y llevar a cabo otros actos, según sea solicitado por el Administrador y Asesor en relación con el Fideicomiso y la satisfacción de sus fines, o para dar efecto a las disposiciones de este Contrato, en cada caso en la medida que no sean inconsistentes con los términos y disposiciones de este Contrato, incluyendo cualesquiera documentos que determine el Administrador y Asesor que sean necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

Cláusula 17.11 Derecho Aplicable. El presente Contrato será regido e interpretado conforme a las leyes de México.

Cláusula 17.12 Jurisdicción. Para todo lo relacionado con este Contrato, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

Cláusula 17.13 Inscripción en el RUG. El Fiduciario instruirá al fedatario público que el Administrador y Asesor le indique mediante carta de instrucción, para que celebre y entregue, (i) dentro de los 180 días siguientes a la fecha del presente Contrato, cualesquiera documentos e instrumentos que le instruya el Administrador y Asesor a efecto de que se inscriba en el RUG el presente Contrato y (ii) dentro de los 60 días siguientes a la fecha en que tenga lugar cualquier modificación al presente Contrato, cualesquiera documentos e instrumentos que le instruya el Administrador y Asesor a efecto de que se inscriba en el RUG dicha modificación. En caso que de que no se lleve a cabo la inscripción del presente Contrato en el RUG conforme a lo establecido en el párrafo anterior, el presente Contrato no surtirá efectos ante terceros.

En caso que el Fiduciario no lleve a cabo sin causa justificada la inscripción del presente Contrato o cualquier modificación al mismo en el RUG de conformidad con las instrucciones que haya recibido del Administrador y Asesor con al menos 20 días de anticipación a que venzan los plazos señalados en el párrafo anterior, será responsable de los daños y perjuicios que dicha falta de inscripción pudiese causar.

Cualquier gasto o costo derivado de la inscripción del presente Contrato en el RUG, incluyendo sin limitación cualesquier honorarios del fedatario público, será considerado como Gasto de Emisión, y la inscripción de sus modificaciones será considerada como Gasto del Fideicomiso.

SECCIÓN XVIII
PROHIBICIONES LEGALES.

Cláusula 18.1 Prohibiciones Legales. (a) En cumplimiento a la fracción XIX del artículo 106 de la LIC y con disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario declara que, de acuerdo con esta Cláusula 18.1, ha proporcionado una explicación escrita inequívoca y clara a las Partes, del significado y consecuencias legales de dicha artículo y otras prohibiciones aplicables al Fiduciario. Para todos los efectos pertinentes, el contenido de la fracción XIX del artículo 106 de la LIC se transcribe a continuación:

"Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta ley:

a) Se deroga.

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos

y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo, aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y

h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo"

(b) Adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en la sección 5.5 de la Circular 1/2005, a continuación se transcriben las disposiciones relevantes de la sección 6 de dicha Circular 1/2005 para todos los efectos a los que haya lugar:

"6. PROHIBICIONES.

6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

a) Cargar al patrimonio fideicomitido precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;

b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y

c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.

6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitido el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.

6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución."

SECCIÓN XIX
RELACIÓN LABORAL

Cláusula 19.1 Ni el Fiduciario ni sus representantes, delegados fiduciarios, funcionarios, empleados, apoderados o cualquier otro personal, bajo ninguna circunstancia, tendrán relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas Personas contratadas por el Administrador y Asesor, en su caso, para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

SECCIÓN XX
CONDICIÓN SUSPENSIVA

Cláusula 20.1 Las Partes en este acto convienen en que las disposiciones contenidas en la Cláusula 5.3, la Cláusula 6.2, la Cláusula 10.1, la Cláusula 10.2, la Cláusula 12.1, la Cláusula 13.1, la Cláusula 13.2, la Cláusula 13.3, la Cláusula 13.4, la Cláusula 14.1, la Cláusula 14.2, la Cláusula 14.3, la Cláusula 14.4, la Cláusula 14.5 y la Cláusula 16.1 no surtirán efecto legal alguno sino hasta que se haya llevado a cabo la oferta de los CBFIs Iniciales conforme a la Cláusula 3.1(a), según conste en el aviso de colocación que se publique en la página de internet de la BMV.

[*EL RESTO DE LA PÁGINA SE DEJÓ EN BLANCO INTENCIONALMENTE*]

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las Partes celebran el mismo en 5 ejemplares por medio de sus representantes o delegados fiduciarios debidamente autorizados en la fecha referida previamente, y en el mismo acto el Fiduciario entrega a cada una de las Partes un ejemplar original del mismo.

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

Por: _____
Nombre: Karla Ivette Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____
Nombre: Sergio Bruno Camarena Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2870 CELEBRADO ENTRE PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C., COMO ADMINISTRADOR Y ASESOR, BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA COMO FIDUCIARIO; Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO COMO REPRESENTANTE COMÚN.

El Fideicomitente:
Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.

Por: _____
Nombre: Raúl de la Paz Parga
Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2870 CELEBRADO ENTRE PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C., COMO ADMINISTRADOR Y ASESOR, BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA COMO FIDUCIARIO; Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO COMO REPRESENTANTE COMÚN.

El Administrador y Asesor:
Administradora FIBRA Norte, S.C.



Por: _____
Nombre: Luis Carlos Piñón Reza
Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2870 CELEBRADO ENTRE PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C., COMO ADMINISTRADOR Y ASESOR, BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA COMO FIDUCIARIO; Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO COMO REPRESENTANTE COMÚN.

El Representante Común
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Por: _____
Nombre: Elena Rodríguez Moreno
Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2870 CELEBRADO ENTRE PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C., COMO ADMINISTRADOR Y ASESOR, BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA COMO FIDUCIARIO; Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO COMO REPRESENTANTE COMÚN.

Anexo "A"
Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2870
Lineamientos de Apalancamiento

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá obtener financiamientos para, entre otros fines, la adquisición y/o desarrollo de propiedades, gastos de capital y necesidades generales de capital de trabajo.

El Fideicomiso deberá obtener términos y condiciones de financiamiento que sean competitivos en los mercados respectivos.

En la obtención de financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en la LMV y en la CUE. En este sentido, (i) el límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de los activos totales de éste medidos al cierre del último trimestre reportado; y (ii) el Fideicomiso mantendrá un índice de cobertura de servicio de la deuda que en todo momento será superior a 1.0.

En todo caso, el nivel del Endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán calcularse con la metodología prevista por la CUE.

El nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$Endeudamiento = \frac{Financiamientos + Deuda\ bursátil}{Activos\ totales}$$

Donde:

Financiamientos: Al monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual el Fideicomiso queda obligado a pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Al valor de los certificados bursátiles en circulación emitidos por el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, distintos de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o, inmobiliarios.

Activos totales: A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la Emisora reconocidos conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board".

El cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda es la siguiente deberá ser calculado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^{6} IVA_t + \sum_{t=1}^{6} UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^{6} I_t + \sum_{t=1}^{6} P_t + \sum_{t=1}^{6} K_t + \sum_{t=1}^{6} D_t}$$

Donde:

ICDt = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL0 = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVAt = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UOt = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t.

LR0 = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

It = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

Pt = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

Kt = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

Dt = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios cuya inversión se realice preponderantemente en títulos o derechos de cualquier tipo sobre bienes inmuebles, no le resultará aplicable lo relativo al IVAt y Dt.

Anexo "B"

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2870

Descripción del Portafolio Inicial

Nombre del Inquilino	Estado	Uso Inmueble	Sup Rentable Terreno m2
Planta Chihuahua	Chihuahua	Manufactura	20,873
Cidet Corporativo	Chihuahua	Manufactura	1,458
Cibalis Corporativo	Chihuahua	Oficinas	5,199
Descubre Corporativo	Chihuahua	Oficinas	30
Fundacion Corporativo	Chihuahua	Oficinas	188
Cedis	Chihuahua	Logística	6,410
Intercarnes Corporativo	Chihuahua	Oficinas	250
Onus Corporativo	Chihuahua	Oficinas	1,222
Destinia Corporativo	Chihuahua	Oficinas	366
Vextor Corporativo	Chihuahua	Oficinas	110
B Energy	Chihuahua	Manufactura	1,160
Planta La Piedad	Michoacan	Manufactura	31,267
Planta La Piedad (Nuevo Complejo)	Michoacan	Manufactura	10,000
Bif Juventud	Chihuahua	Comercio	602
CMT Mexicali Carranza	BC	Comercio	321
CMT Lázaro Cárdenas	BC	Comercio	1,013
DPC Mexicali	BC	Logística	693
CMT Casas Grandes	Chihuahua	Comercio	339
CMT Insurgentes	Chihuahua	Comercio	266
CMT Juárez Tecnologic	Chihuahua	Comercio	719
CMT Bombero	Chihuahua	Comercio	307
CMT Juan Escutia	Chihuahua	Comercio	252
CMT Mega 20 De Noviem	Chihuahua	Comercio	378
CMT Nueva España	Chihuahua	Comercio	351
CMT Delicias Básica	Chihuahua	Comercio	595
CMT Mega Mina	Durango	Comercio	335
CMT Guasave	Sinaloa	Comercio	325
CMT Rafael Buelna	Sinaloa	Comercio	367
CMT Deli Hermosillo	Sonora	Comercio	238
CMT Mega Hermosillo	Sonora	Comercio	797
CMT Reynosa Lomas	Tamaulipas	Comercio	252
CMT Hermosillo López Portillo	Sonora	Comercio	259
CMT Yautepec	Morelos	Comercio	261
CMT Nogales Greco	Sonora	Comercio	251
CMT Ensenada Centro	BC	Comercio	325
CMT Laredo Tecnológico	Tamaulipas	Comercio	243
CMT Cancún Jabah	Quintana Roo	Comercio	255
CMT Obregón-Jalisco	Sonora	Comercio	296
DPC Obregón	Sonora	Logística	3,466
CMT Obregón Misiones	Sonora	Comercio	227
CMT Juárez Gómez Morín	Chihuahua	Comercio	237
CMT Tepic Flores Magón	Nayarit	Comercio	224
CMT Cancún Nichupete	Quintana Roo	Comercio	256
CMT Durango Abastos	Durango	Comercio	254
CMT Monclova	Coahuila	Comercio	253
CMT OJinaga	Chihuahua	Comercio	240
CMT Juárez Troncoso	Chihuahua	Comercio	236
CMT Puerto Vallarta	Jalisco	Comercio	222

CMT Tepic Nayarit Nicolas Bravo	Nayarit	Comercio	296
CMT Frontera	Coahuila	Comercio	249
CMT Cuauhtémoc Manitoba	Chihuahua	Comercio	311
DPC Cancún	Quintana Roo	Logística	1,002
DPC Chihuahua	Chihuahua	Logística	769
DPC Hermosillo	Sonora	Logística	1,419
DPC México	Estado De México	Logística	3,549
DPC Tijuana	BC	Logística	1,433
CMT San José Del Cabo B.C.S.	BCS	Comercio	325
UVM Chihuahua	Chihuahua	Educativo	11,032
RR Donely	Chihuahua	Manufactura	15,214
Parque Tecnológico Milenium/BecKers (1)	Nuevo León	Manufactura	5,001
Parque Tecnológico Milenium/Weiss (2A)	Nuevo León	Manufactura	2,638
Parque Tecnológico Milenium/Hakkai (3)	Nuevo León	Manufactura	5,088
Parque Tecnológico Milenium/ERAE (2B)	Nuevo León	Manufactura	4,667
Parque Tecnológico Bafar/Visteon	Chihuahua	Manufactura	25,429
Parque Tecnológico Bafar/Truper Chihuahua	Chihuahua	Manufactura	4,303
Parque Tecnológico Bafar/Visteon Services	Chihuahua	Manufactura	3,172
Casa Hdz Bufalo	Chihuahua	Comercio	206
Casa Hdz Neptuno	Chihuahua	Comercio	399
CMT Carro Verde	Guanajuato	Comercio	157
CMT Guillermo Prieto	Chihuahua	Comercio	228
CMT Puerto Palmas Cd. Juárez	Chihuahua	Comercio	220
CMT Poza Rica	Veracruz	Comercio	245
CMT Minatitlán Veracruz	Veracruz	Comercio	455
CMT Coatzacoalcos Veracruz	Veracruz	Comercio	296
CMT 16 De Septiembre	Chihuahua	Comercio	283
CMT Carlos Amaya	Chihuahua	Comercio	249
CMT Celaya Irrigación	Guanajuato	Comercio	237
CMT Bugambilias	Quintana Roo	Comercio	249
CMT Cuauhtémoc Vicente Guerrero	Chihuahua	Comercio	303
CMT Campo Bello	Chihuahua	Comercio	274
CMT Uxmal	Quintana Roo	Comercio	290
CMT Cancún Tules Ii	Quintana Roo	Comercio	381
CMT Reynosa 20 Nov	Tamaulipas	Comercio	277
CMT Nogales Maestros Sonora	Sonora	Comercio	251
CMT Zihuatanejo	Guerrero	Comercio	278
CMT Magdalena De Jino	Sonora	Comercio	278
CMT Cancún Rancho Viejo	Quintana Roo	Comercio	297
CMT Pie De La Cuesta	Guerrero	Comercio	244
Truper Guadalajara	Jalisco	Manufactura	7,516
Unitec Querétaro	Querétaro	Educativo	9,000
Unitec Querétaro Cemex	Querétaro	Oficinas	1,000
Unitec Guadalajara Fase I	Jalisco	Educativo	9,004
Unitec Guadalajara Fase II	Jalisco	Educativo	4,338
CMT Cananea	Sonora	Comercio	243
CMT Dostoievski	Chihuahua	Comercio	275
Total			**217,562**

Anexo "C"
Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2870
Formato de Título

EMISIÓN "FNOVA"

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS

Ciudad de México a [*] de julio de 2017

El presente título al portador de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (el "Título") es emitido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, (el "Fiduciario"), actuando en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2870 (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso") de conformidad con lo aprobado en la Sesión Inicial del Comité Técnico del Fideicomiso, y ampara la emisión de [*] certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables (los "CBFIS"), por un monto total autorizado de $[*], sin expresión de valor nominal, de conformidad con lo que se establece en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") así como el artículo 7, fracción VII y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única" o "CUE"). Los CBFIs están inscritos en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") con el número [*] de conformidad con el oficio de autorización número [*] de fecha [*] de [*] de 2017 expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV").

El presente Título se expide para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), justificando así la posesión de los CBFIs Iniciales por dicha institución y la realización de todas las actividades por parte de Indeval para tal efecto en carácter de institución para el depósito de valores, en términos de lo dispuesto en la LMV, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida en la LMV.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el presente Título no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

En el cómputo de cualesquiera periodos a partir de una fecha específica y hasta una fecha específica posterior, la palabra "de" significa "de e incluyendo", la palabra "a" significa "a pero excluyendo" y la palabra "hasta" significa "hasta e incluyendo".

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS POR CONCEPTO DE PRINCIPAL NI INTERESES A LOS TENEDORES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ LO DETERMINE EL ADMINISTRADOR Y ASESOR, CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE ADOPTE EL COMITÉ TÉCNICO. NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL ADMINISTRADOR Y ASESOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI SUS RESPECTIVAS AFILIADAS TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

EN TODO LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE TÍTULO, SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

CARACTERÍSTICAS

Términos definidos:	Los términos que inician con mayúscula y no se definen en el presente Título tendrán el significado que se les atribuye en la Sección I, Cláusula 1.1 del Contrato de Fideicomiso.
Emisor:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso

	número 2870, o quien lo sustituya en sus funciones como fiduciario.
Fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar:	Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.
Administrador y Asesor:	Administradora FIBRA Norte, S.C.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los CBFIs.
Tipo de valor:	Los CBFIs que ampara el presente Título, corresponden al tipo que refiere la fracción II del artículo 63 Bis 1 de la LMV
Denominación:	Los CBFIs estarán denominados en pesos.
Precio de colocación:	$[*].00 ([*] pesos 00/100 M.N.) por CBFI.
Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador y Asesor frente a los Tenedores:	En adición a las obligaciones a cargo del Fiduciario descritas en el presente Título, las obligaciones de dicho Fiduciario y las obligaciones del Administrador y Asesor en el desempeño de sus funciones, según corresponda, frente a los Tenedores, se encuentran contenidas en el clausulado del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración y Asesoría. Conforme al Contrato de Administración y Asesoría, en caso de existir, negligencia grave, dolo, mala fe o fraude del Administrador y Asesor en el desempeño de las funciones a las que se obligó frente a los Tenedores, se podría determinar la existencia de una Conducta de Remoción, según resulte aplicable.
Acto Constitutivo:	Los CBFIs Iniciales documentados por el presente Título han sido emitidos al amparo y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
Fines del Fideicomiso:	El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes inmuebles arrendados, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), conforme a los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR; en el entendido que a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a la Sección IX del 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; (v) realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y Asesor o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores; (vii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa

instrucción del Administrador y Asesor, los Convenios de Cesión en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial; (viii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs, previa instrucción del Comité Técnico, los actos jurídicos que sean necesarios y/o convenientes a efecto de adquirir en beneficio del Fideicomiso, la participación que se le indique en el capital social del Administrador y Asesor; y (ix) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso"). En relación 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;

(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 al Contrato de Fideicomiso;

(c) 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 inscribir los CBFIs en el RNV;

(d) 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 listar los CBFIs en la BMV y depositar el presente Título que ampara dichos CBFIs en el Indeval o realizar cualquier gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental, órgano auto regulatorio, para obtener y llevar a cabo la colocación de los CBFIs;

(e) 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 BMV y realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval, derivado de la realización de Emisiones Adicionales, de conformidad con, y bajo los términos y condiciones aprobados e instruidos por la Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(f) 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 llevar a cabo las Emisiones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitación, la celebración del Contrato de Colocación Inicial y cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dichas Emisiones);

(g) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Comité

Técnico, de conformidad con el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico, llevar a cabo la Emisión Inicial, de acuerdo con los montos, y conforme a los términos y condiciones ahí instruidos, y autorizados por la CNBV y la BMV;

(h) cumplir con todas sus obligaciones como emisora de valores bajo la LMV, la CUE, el Reglamento Interior de la BMV y demás regulación aplicable en México o en el extranjero según corresponda;

(i) en relación con cada Emisión, firmar y/o canjear y depositar en Indeval los respectivos Títulos y, de ser necesario, sustituirlos previa instrucción del Administrador y Asesor;

(j) ser propietario de, adquirir, mantener, realizar, transferir y administrar, así como desinvertir o enajenar, directamente o a través de los Fideicomisos de Inversión, las Inversiones, y celebrar los documentos necesarios para dichos propósitos, en cada caso, conforme a las instrucciones por escrito del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o los delegados especiales que estos designen, según se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso;

(k) conforme a las instrucciones que se incluyan en el acta de la Sesión Inicial del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración y Asesoría, en los términos establecidos en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso y, en caso de ser aplicable, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, modificarlo, terminarlo y celebrar un Contrato de Administración y Asesoría sustituto conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría;

(l) contratar, previa designación e instrucción del Comité Técnico y, en caso de ser aplicable, sustituir al Valuador Independiente conforme a la Cláusula 5.4(b)(vi) y con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso;

(m) realizar Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución u otras formas de distribuciones atendiendo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, debiendo el Fiduciario dar aviso a la BMV a través de Emisnet y a Indeval por escrito con cuando menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha de la Distribución, conforme lo previsto en la Sección XII del Contrato de Fideicomiso;

(n) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso;

(o) preparar y 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 y Asesor;

(p) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, con la información proporcionada por éste, preparar y proporcionar los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(q) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de acuerdo a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(r) conforme a la Cláusula 11.8 del Contrato de Fideicomiso, y con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos;

(s) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, y con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en caso de ser requerida conforme a lo establecido en la Cláusula 11.8(b) del 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 o por cualquier Fideicomiso de Inversión conforme al 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 de información que le resulten aplicables conforme a la Ley Aplicable.;

(t) otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas designadas por el Administrador y Asesor o el Representante Común, según sea el caso, conforme al Contrato de Fideicomiso, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(u) conforme a las instrucciones previas de la Asamblea Ordinaria de Tenedores o del Comité Técnico, en su caso, otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) a los que se refiere el Contrato de Administración y Asesoría a las personas designadas por el Administrador y Asesor, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración y Asesoría, así como revocar dichos poderes cuando proceda;

(v) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, incurrir o asumir Endeudamiento conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido que cualesquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 4.3 inciso (f) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento; y

(ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido que dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales requerirán la aprobación previa del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida para la Inversión relacionada con dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(w) preparar y presentar, a través del Administrador y Asesor, conforme a la información proporcionada por el Administrador y Asesor y por el Asesor Legal, Contable y Fiscal, todo tipo de las 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, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA y la Ley Aplicable durante la vigencia del Fideicomiso;

(x) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, 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;

(y) celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que podrían ser necesarios o convenientes para adquirir el Portafolio Inicial, conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor; así como cualesquiera otros contratos, documentos o instrumentos necesarios o convenientes a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, un contrato de prestación de servicios con el Representante Común, por instrucciones del Administrador y Asesor;

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

(aa) llevar los registros necesarios para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los formatos institucionales del Fiduciario;

(bb) contratar de acuerdo a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador y Asesor y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso y, según sea el caso, sustituir a dichos terceros;

(cc) contratar y remover al Auditor Externo por instrucción del Administrador y Asesor conforme a la Cláusula 14.2 del Contrato de

Fideicomiso, previa aprobación del Comité de Auditoría;

(dd) indemnizar a cualesquier Persona Cubierta conforme al Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

(ee) conforme a las instrucciones previas del Administrador y Asesor, obtener un seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización pagables a terceros (que incluye al Intermediario Colocador y otros intermediarios colocadores);

(ff) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor y en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, 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 reglas expedidas por el Servicio de Administración Tributaria y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;

(gg) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros especialistas que asistan al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en este último caso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

(hh) de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba por parte del Administrador y Asesor, instruir al fedatario público en México que sea seleccionado por el Administrador y Asesor, para que se realice la inscripción del Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 17.13 del Contrato de Fideicomiso ; y

(ii) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

Patrimonio del Fideicomiso: Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) los Recursos de la Emisión;

(c) los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

(e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas o Inversiones

Permitidas;

(f) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y

(g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

Límite de Distribuciones Las Distribuciones y los pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs serán realizados exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. No podrá excluirse a uno o más tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias o pérdidas asociadas a las inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Amortización: Los CBFIs no serán amortizables.

Intereses: Los CBFIs no devengarán intereses.

Emisión de Certificados Bursátiles: En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario llevará a cabo una emisión de CBFIs de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso conforme a siguiente:

(a) Oferta de CBFIs Iniciales. Previa instrucción que reciba conforme a lo aprobado en la Sesión Inicial del Comité Técnico (cuya copia deberá recibir el Fiduciario), el Fiduciario deberá llevar a cabo una oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Iniciales") consistente en una oferta pública inicial de CBFIs Iniciales en la BMV (la "Emisión Inicial"). Dichos CBFIs Iniciales se emitirán y estarán representados por un Título que será depositado en Indeval y deberán estar registrados en el RNV y listados en la BMV.

(b) Uso de los Recursos. El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial para (i) pagar Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial, (ii)realizar los pagos para adquirir el Portafolio Inicial, (iii) pagar Gastos del Fideicomiso, y (iv) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, para capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión, en cada caso, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor.

(c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial, en los términos y conforme a las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Colocación Inicial con el Intermediario Colocador.

Emisiones Adicionales: El Fideicomiso podrá llevar a cabo emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Adicionales"), de manera

pública o privada (cada una, una "Emisión Adicional") conforme a las instrucciones previas y por escrito, que el Fiduciario del Administrador y Asesor, previa aprobación reciba de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para tales efectos, el Fiduciario deberá obtener la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la CUE y, en su caso, obtener, en la medida que resulte aplicable, la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la BMV, realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval derivado de Emisiones Adicionales y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos y condiciones de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales, así como el monto y número de CBFIs a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme a la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso (conjuntamente, los "CBFIs") se considerarán parte de la misma Emisión y estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones públicas y privadas. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra.

Inversiones Permitidas y Régimen de Inversión:

El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR. 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, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico o del Administrador y Asesor; en el entendido que dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 año (las "Inversiones Permitidas"), en el entendido, además, que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.

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 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 y Asesor.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso, deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) en la cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas. 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 dicha Cláusula, 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 sobre inversiones efectuadas conforme a la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005, cuyo primer párrafo se transcribe en la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso, para todos los efectos legales a que haya lugar:

Asimismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y de forma inequívoca a las Partes las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

El Fiduciario podrá celebrar operaciones con valores con Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y en Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V. 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.

El Fideicomitente y el Comité Técnico aprueban expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y en Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas.

Los derechos y obligaciones de Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y como institución financiera, no se extinguirán por confusión.

Las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará servicios o atención de asesoría en materia de inversión bajo ninguna circunstancia, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario queda facultado para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar

las Inversiones Permitidas que se realicen con los importes recibidos en las Cuentas del Fideicomiso con cargo a los importes que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de realizar dichos pagos.

En atención a las Disposiciones en Materia de Servicios de Inversión que expidió el pasado 24 de abril de 2013 la CNBV, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, las Partes por medio del Contrato de Fideicomiso reconocen que el Fiduciario sólo ejecuta instrucciones de inversión emitidas en términos de lo previsto en este apartado dentro del Contrato de Fideicomiso, sin prestar asesoría en ningún sentido.

El Fiduciario no será responsable de cualquier detrimento de las cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con lo previsto en la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso.

Lineamientos de Apalancamiento

Lineamientos de Apalancamiento. El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrá, conforme a las instrucciones previas por escrito del Administrador y Asesor, con la aprobación previa del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, en caso que esta se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso, incurrir en o asumir Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo conforme a los Lineamientos de Apalancamiento, en el entendido que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a la Cláusula 4.3(f) del Contrato de Fideicomiso; no obstante lo anterior, en la obtención o contratación de créditos, préstamos o financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse a los límites, índices y requisitos que prevea la CUE para el endeudamiento de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

El límite máximo de los pasivos en relación con los activos totales del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos totales medidos al cierre del último trimestre reportado. El Fideicomiso deberá cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda previsto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, sub-numeral 4.2. de la CUE. En ambos casos, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la CUE y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la CUE. En el supuesto que cualquier Endeudamiento no cumpla el límite de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos en la CUE: (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla dicho límite de apalancamiento o índice de cobertura de servicio de la deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente y el Comité Técnico documente la evidencia de tal situación, en el entendido que en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar un aumento del Endeudamiento o una

diminución del índice de cobertura de servicio de la deuda registrados antes de dicha operación de refinanciamiento y (ii) el Administrador y Asesor deberá presentar 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 de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que el informe y el plan correctivo deberán contener lo señalado en el inciso (i) de este párrafo y ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores y dentro de los 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el incumplimiento con el referido límite o índice.

(c) El Fiduciario no podrá en ningún caso destinar más del 20% del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fiduciario podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre y cuando sean (i) Inversiones Permitidas o (ii) inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentran destinados los Recursos de la Emisión, conforme a lo establecido en los Documentos de la Emisión.

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 CUE.

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 en la Ley Aplicable.

Garantías Reales y Personales. El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrán, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, 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 en virtud del monto que representen para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales conforme al Contrato de Fideicomiso.

Presentación de Información relacionada con Endeudamientos. El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador y Asesor, con copia al Representante Común, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme al artículo 36 Bis 1 de la CUE a la BMV y a la CNBV.

Distribuciones y pagos:

El Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs (cada una, una "Distribución") conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor (con copia al Representante Común), en el entendido que deberá realizarse una Distribución cuando menos una vez al año, 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. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

(a) El Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución, en el entendido que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico, por lo que deberá adjuntarse a la instrucción la sesión del Comité Técnico mediante la cual se haya aprobado la misma. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la BMV a través de Emisnet, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 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, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor.

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el presente Título y en el Contrato de Fideicomiso, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador y Asesor con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que este 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, esta se deberá instruir a Indeval contra la devolución del presente Título.

El Fiduciario deberá dar aviso a la CNBV, a la BMV a través de Emisnet y al Indeval, por escrito o por los medios que estos determinen, con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deban distribuirse las cantidades correspondientes, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores y la fecha de la Distribución correspondiente, en el entendido que, para la última Distribución que se realice, deberá instruirse a Indeval con la misma anticipación contra la entrega del presente Título.

(b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador y Asesor instruirá a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión por escrito, entregando copia al Representante Común, para que transfieran de sus Cuentas de Operación los montos correspondientes a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución, en el entendido, que será efectuado por los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión siempre y cuando cuenten con los recursos líquidos disponibles en sus Cuentas de Operación.

(c) El pago de las Distribuciones se realizarán 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.

Derechos que confieren a los Tenedores y protección de sus intereses:

Conforme a lo previsto en el presente Título, los Certificados Bursátiles confieren a sus Tenedores los derechos previstos en el Contrato del Fideicomiso respecto de los cuales son titulares, incluyendo, sin limitación, aquellos incorporados en los artículos 63 y 64 Bis 1 de la LMV, en la Sección

IV del Contrato de Fideicomiso y en secciones "Asamblea de Tenedores" e "Integración del Comité Técnico" del presente Título. Los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, en el entendido que, si el tercer día de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente; (iii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador y Asesor por el incumpliendo de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada ya sea por dicho Tenedor o mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los

Tenedores que hayan nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior al Fiduciario y al Representante Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

Lugar y forma de pago: Todas las Distribuciones que se realicen a los Tenedores relacionadas a los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega de las constancias correspondientes o bien la entrega del presente Título, según corresponda (o en cualquier otra dirección en caso de que Indeval notifique por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador y Asesor en caso de un cambio de domicilio).

Depositario: Indeval

Representante Común: Se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores. De conformidad con el artículo 69 de la LMV, y con las disposiciones aplicables de la Circular Única, el Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64, 64 bis 1 y 69 de la LMV), en la CUE, LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el presente Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el presente Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV, CUE y en la LGTOC, el Representante Común actuará conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

(i) suscribir el Título correspondiente a la Emisión Inicial y cualquier Título que ampare CBFIs adicionales;

(ii) revisar la constitución del Fideicomiso;

(iii) revisar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) revisar la correcta aplicación de los Recursos de la Emisión;

(v) revisar en base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento del Fiduciario y del Administrador y Asesor con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador y Asesor conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

(vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o el Título y/o el Contrato de Fideicomiso así lo requieran,

solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores respecto de la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos;

(vii) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, en la medida que le corresponda;

(viii) en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;

(ix) ejercer todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;

(x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores respecto del pago a estos últimos de cualquier cantidad en relación con los CBFIs y respecto de cualesquiera otros asuntos requeridos;

(xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

(xii) proporcionar copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador y Asesor a cualquier Tenedor cuando sea requerido, en el entendido que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; y

(xiii) en general, llevar a cabo todos los actos, cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Deberes Adicionales del Representante Común.

(i) El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el presente Título y el Contrato de Administración y Asesoría, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y Asesor, y demás partes de los documentos referidos (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 directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

(ii) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y Asesor y a las demás partes de los documentos referidos,

así como a las personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este apartado. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, pero sin que la solicitud de requerimiento de información se realice en un plazo menor a 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación para que dichas partes se encuentren en posibilidad de recabar la información respectiva, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan los Activos Inmobiliarios 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 la Cláusula 17.4 del 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 dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 17.4 del Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste razonablemente requiera dentro de los plazos que razonablemente establezca, en el entendido que el Representante Común podrá realizar directamente el requerimiento al Auditor Externo, asesores legales o terceros en el cumplimiento de esta obligación.

(iii) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva salvo que tenga el carácter de urgente en cuyo caso no será requerida dicha notificación.

(iv) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el presente Título y el Contrato de Administración y Asesoría a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, 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 del público

inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia 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 y Asesor que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

(v) El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando la Asamblea de Tenedores lo solicite o al momento de concluir su encargo.

(vi) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o ésta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilie en el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, 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 aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa aprobación e instrucción de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, o según le sea instruido por el Representante Común previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en un plazo que no deberá exceder de 5 Días Hábiles 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 Civil Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que 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 del 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.

Atendiendo a que por naturaleza los CBFIs, 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, filial o agente (el "Personal") de éstos, serán responsables de las decisiones de Inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del desempeño de los Fideicomiso de Inversión o de cualquier Inversión y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco 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 el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador y Asesor, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información 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 Auditor Externo o de cualquier otro tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de los Fideicomisos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, el Comité de Auditoría y/o Comité de Prácticas y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que efectúe el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el presente Título y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser destituido por una resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en términos de la Cláusula 4.4(a) y la Cláusula 4.5(b) del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y una vez que éste haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a su nombramiento como tal en los casos especificados en el Artículo 216 de la LGTOC conforme a lo previsto en el mismo. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y Asesor y al Fiduciario un aviso por escrito de dicha renuncia con no menos de 60 días de anticipación y, en cualquier caso, dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y éste haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo lo cual deberá ocurrir dentro del

plazo de 60 días indicado.

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades que tengan derecho a recibir conforme a los CBFIs.

El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, en el entendido que dichos gastos serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar miembro alguno del mismo; sin embargo, tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna respecto de las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

Como contraprestación por sus servicios conforme al Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA aplicable) establecidos en el contrato de prestación de servicios que se suscriba entre el Fiduciario y el Representante Común por instrucciones del Administrador y Asesor. Los honorarios del Representante Común constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

Asamblea de Tenedores:

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título que ampare los CBFIs respectivos y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, conforme a los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

Tanto el Administrador y Asesor como el Representante Común, tendrán el derecho de solicitar en cualquier momento al Fiduciario que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse y en el entendido, además, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria respectiva , obtendrá respecto de la misma el visto bueno del Representante Común en todos los casos, mismo que no podrá ser negado sin causa justificada, y deberá otorgarse o negarse (en este último caso justificando el motivo y sugiriendo el ajuste pertinente a la convocatoria para su publicación) en un plazo que no deberá de exceder de 3 Días Hábiles contados a partir de que se haya solicitado (y por el mismo medio); en el entendido además que si el Representante Común no manifiesta lo conducente dentro del plazo señalado, se entenderá que otorga su visto bueno a la convocatoria en los términos en los que fue presentada.

El Fiduciario deberá publicar la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada dentro de los 10 días naturales

siguientes para la reunión de la Asamblea de Tenedores, ante la omisión del Representante Común, el solicitante podrá pedir al juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario la realización y publicación de la convocatoria respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean por lo menos el 10% del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común, en el supuesto indicado en el último párrafo del inciso b) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, o por el Fiduciario, en cualquier otro caso. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva, dentro del domicilio social del 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, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y a través de Emisnet, y se enviarán al Fiduciario o al Representante Común, según sea el caso, y al Administrador y Asesor por correo electrónico, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en el domicilio que se indique en la convocatoria y de forma electronica desde la fecha en que se publique la convocatoria respectiva.

El Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

Sujeto al Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico y estará facultada para efectuar nombramientos de Miembros Independientes del Comité Técnico.

Tipos de Asambleas de Tenedores. Habrá dos tipos de Asambleas de Tenedores: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una asamblea ordinaria de Tenedores (una "Asamblea Ordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la asamblea de tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (según se describe más adelante), incluyendo los asuntos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una asamblea extraordinaria de Tenedores (una "Asamblea Extraordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen en el Contrato de Fideicomiso.

Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Asamblea Anual de Tenedores. Dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal se realizará una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) discutir y, en su caso, aprobar el Reporte Anual; (iii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico que se encuentren designados, según sea el caso; y (iv) ratificar, modificar, o en su caso, cancelar el Plan de Compensación de Largo Plazo.

(b) Aprobación de Ciertas Operaciones. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, que represente el 20% 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 meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación.

(c) Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs, ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, y en consecuencia aprobar la ampliación de la Emisión derivada de la Emisión Adicional, señalando el monto y en el número de CBFIs a emitirse derivado de la Emisión Adicional.

(d) Remuneración de los Miembros del Comité Técnico. Modificaciones a los Esquemas de Compensación. Aprobar los esquemas de compensación, comisiones, o remuneración de otro tipo o concepto, así como cualquier

incremento a los mismos, a ser pagados a los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; o al Administrador o Asesor, sus empleados o cualquier tercero; en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) del párrafo siguiente, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(e) Inversiones Entre Partes Relacionadas. Aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones 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, y dichas Inversiones o adquisiciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (w) cualquier Fideicomiso de Inversión, (x) el Administrador y Asesor, (y) el Fideicomitente; o (z) cualquier sociedad o vehículo de inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones; o bien, (ii) que representen un conflicto de interés en términos de la CUE; en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de las Asambleas Ordinarias de Tenedores en las que se discuta el presente punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(f) Aprobación de Modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador y Asesor, o cualquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento.

(g) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y Cualquier otro Cambio en el Régimen de Inversión del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso ; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión.

(h) Presupuesto Anual. Discutir y, en su caso, aprobar el Presupuesto Anual.

(i) Funcionarios del Administrador y Asesor. Aprobar el nombramiento y la remoción de los directores, funcionarios y demás empleados del Administrador y Asesor.

(j) Otorgamiento y Revocación de Poderes. Aprobar el otorgamiento y revocación de poderes al Administrador y Asesor que serán ejercidos a través de los directivos, funcionarios y demás personal que sean designados por el Administrador y Asesor para actuar como apoderados a nombre del Fiduciario, única y exclusivamente en relación con el Fideicomiso y para la prestación de sus servicios como Administrador y Asesor, así como establecer los lineamientos que serán observados por el Administrador y Asesor en el ejercicio de sus poderes conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría y en el Contrato de Fideicomiso.

(k) Ejercicio de derechos corporativos del Administrador y Asesor. Ejercer todos los derechos de voto y cumplir con todas las obligaciones que tendrá el Fideicomiso en relación con la tenencia de una parte social representativa del capital social del Administrador y Asesor, incluyendo sin limitar, instruir al Fiduciario el ejercicio de los derechos corporativos y económicos derivado de su carácter de socio en el Administrador y Asesor.

(l) Otras Acciones. Conocer y resolver sobre cualquier otro asunto que competa a la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y Asesoría o la Ley Aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común sustituto de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación: (i) al Contrato de Fideicomiso (distinta a las excepciones previstas en el Contrato de Fideicomiso), (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración y Asesoría. No obstante lo anterior, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si, a juicio del Administrador y Asesor, el propósito de dicha modificación es: (1) subsanar cualquier ambigüedad o incongruencia, corregir cualquier defecto en la redacción de cualquier disposición o llevar a cabo cualesquier cambios que sean consistentes con la ley o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso, el Título o el Contrato de Administración y Asesoría que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (2) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal; en el entendido de que en caso de que dichas modificaciones impacten el presente Título, el Representante Común llevará a cabo el canje respectivo ante el Indeval, informando a este último con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se

pretenda llevar a cabo el canje y dicho aviso contendrá lo siguiente: (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente, y (ii) todas y cada una las modificaciones realizadas al presente Título. Los Tenedores, por la adquisición de los CBFIs facultan al Representante Común para llevar a cabo, sin celebración de una Asamblea de Tenedores, las modificaciones a que se refiere este último supuesto.

(c) Remoción y/o Sustitución del Administrador y Asesor. Aprobar la remoción del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración y Asesoría y aprobar la designación de otra Persona para que actúe como administrador y asesor del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Administración y Asesoría, excepto que la previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será necesaria en caso de que el Administrador y Asesor ceda sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración y Asesoría a una Afiliada del Administrador y Asesor. La facultad de remover y sustituir al Administrador y Asesor en los términos del presente inciso será irrevocable; en el entendido que será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores nombrar a los funcionarios, apoderados y demás empleados de la Persona que sustituya al Administrador y Asesor en dichas funciones.

(d) Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.

(e) Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución del Fideicomiso.

(f) Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos, pero no menos que todos, los miembros del Comité Técnico.

(g) Remoción y Sustitución del Fiduciario. Aprobar la remoción del Fiduciario y la designación, a recomendación del Administrador y Asesor, de otra institución de crédito mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso.

(h) En el supuesto de que el Fideicomiso alcance el plazo máximo de vigencia conforme al Artículo 394 de la LGTOC aprobar o rechazar la propuesta del Administrador y Asesor para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso.

Quórum y Requisitos de Votación.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que

representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido que si dicho quórum no se cumple y se celebra la Asamblea Ordinaria de Tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria de Tenedores será adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Las Asambleas Extraordinarias de Tenedores se regirán por lo siguiente:

(i) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en los párrafos (a) (Remoción y Sustitución del Representante Común), (b) (Modificaciones) y (g) (Remoción y Sustitución del Fiduciario) de la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen por lo menos el 75% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen una mayoría simple de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, en el entendido que si una Asamblea Extraordinaria de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados, ésta quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en ella, y sus decisiones serán adoptadas válidamente por mayoría simple de votos de los Tenedores con derecho a voto presentes, cualquiera que sea el número o porcentaje de CBFIs representados en ella;

(ii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción y/o sustitución del Administrador y Asesor en caso de que ocurra y continúe cualquier Conducta de Remoción, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha asamblea, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido que los CBFIs propiedad de Grupo Bafar o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto;

(iii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador y Asesor sin causa, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen por lo menos el 66% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en la misma, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que

representen por lo menos el 66% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto;

(iv) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en la Cláusula 4.4(d) (Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs), en la Cláusula 4.4(e) (Disolución del Fideicomiso) y en la Cláusula 4.4(h) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en la misma, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto; y

(v) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver el asunto descrito en la Cláusula 4.4(f) (Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de la misma deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

(c) Asistencia a la Asamblea de Tenedores. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común la constancia de depósito emitida por el Indeval y la lista de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un apoderado debidamente designado, incluyendo mediante carta poder firmada ante dos testigos, o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

(d) Instalación. Una vez que se instale una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán retirarse de la misma para evitar su celebración. Se considerará que los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada conforme al Contrato de Fideicomiso emitir su voto respecto de los asuntos discutidos en la misma.

Derechos de Minoría de Tenedores. Además de los derechos de los Tenedores descritos en el Contrato de Fideicomiso:

(a) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares del 10% o más de la totalidad de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren

suficientemente informados; en el entendido que si el tercer día natural de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente;

(b) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares de por lo menos el 20% de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hubieran votado en contra de la resolución respectiva y, en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, 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 impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a 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 y todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia);

(c) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y

(d) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador y Asesor por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Resoluciones Unánimes por Escrito. No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, una resolución adoptada fuera de una Asamblea de Tenedores con el consentimiento unánime y por escrito de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate, tendrá la misma validez que si hubiera sido adoptada en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando sea notificada por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Actas de la Asamblea de Tenedores. De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por las personas que actúen como presidente y secretario de la misma, y será conservada por el Representante Común. La lista de asistencia firmada por los Tenedores que estuvieron presentes en la Asamblea de Tenedores y los escrutadores de la misma deberá adjuntarse al acta correspondiente. Las actas, y otra información y documentación

respecto de la Asamblea de Tenedores y la actuación del Representante Común estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar que el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. Las instrucciones que la Asamblea de Tenedores dirija al Fiduciario deberán constar por escrito y ser firmadas por el Representante Común, el Administrador y Asesor o los delegados especiales que sean nombrados en la Asamblea de Tenedores.

Asamblea Inicial de Tenedores. Lo antes posible, pero en todo caso dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea Ordinaria de Tenedores inicial (la "Asamblea Inicial") en la cual, entre otras cosas, (i) o los Tenedores que tengan derecho a ello, designarán miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) conforme al Contrato de Fideicomiso o podrán renunciar a dicho derecho, (ii) discutirá y en su caso ratificará el nombramiento de los Miembros Iniciales que hayan sido designados como Miembros Independientes del Comité Técnico y que fueran nombrados en términos de la Cláusula 5.2(a) del Contrato de Fideicomiso, (iii) se calificará la independencia de los Miembros Iniciales que hayan sido designados como Miembros Independientes así como la de aquellos Miembros Independientes designados en dicho momento, en su caso, (iv) se discutirá y, en su caso, aprobarpa el Presupuesto anual, y (v) se discutirán y, en su caso, aprobarán los Lineamientos de Apalancamiento.

Convenios de Voto. Cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una Asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario y al Administrador y Asesor (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. Mientras dicho convenio permanezca vigente, su existencia y términos deberán ser revelados en cada Reporte Anual.

En caso que en dichos convenios se estipule la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la LVM, se estará a lo dispuesto para dicho supuesto en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, la notificación descrita en el párrafo anterior se realizará al Fiduciario o al Representante Común por cualquier medio que se establezca en los Documentos de la Emisión.

Integración del Comité Técnico:

Conforme lo previsto en el Artículo 80 de la LIC, por medio del Contrato de Fideicomiso se establece un comité técnico del Fideicomiso (el "Comité Técnico") conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Integración del Comité Técnico.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros

propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuales la mayoría deberán ser miembros independientes en todo momento. Se entenderá que son miembros independientes aquellas Personas que satisfagan los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV en el entendido que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador y Asesor o a quien se le encomienden funciones de éste y de cualquier Fideicomiso de Inversión (cada uno, una "Persona Independiente"), y se confirmará su calidad de miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico ("Miembros Independientes"), en el entendido que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico serán designados de acuerdo con lo siguiente:

(a) Integración Inicial del Comité Técnico. Con anterioridad a la fecha de la Emisión Inicial, el Administrador y Asesor deberá designar a 4 personas como miembros iniciales del Comité Técnico , mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Adicionalmente, el Administrador y Asesor deberá designar a aquellas personas que, con posterioridad a la fecha de la Emisión Inicial y hasta en tanto se celebre la Asamblea Inicial, fungirán como miembros iniciales del Comité Técnico (los "Miembros Iniciales") mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común, mismos que durarán en sus encargos hasta que sean removidos por la Asamblea de Tenedores; en el entendido de que cuando menos la mitad de los Miembros Iniciales deberán de ser Miembros Independientes.

La independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Inicial como se establece en el Contrato de Fideicomiso. En caso que dicha Asamblea Inicial no confirme la independencia de cualquiera de los Miembros Iniciales designados por el Administrador y Asesor como Miembros Independientes, el Administrador y Asesor tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar las vacantes de Miembros Independientes previa notificación por escrito que entregue al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico y siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, no obstante lo señalado la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores que se celebre en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente.

(b) Cambios Posteriores al Comité Técnico. Después de la fecha de la Emisión Inicial, los miembros adicionales del Comité Técnico, deberán ser nombrados en los siguientes términos, en el entendido que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico y no tendrá derecho de voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico:

(i) Designación por los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan la titularidad del 10% o mas de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a

designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de tenencia que tengan los Tenedores. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) nombrado conforme al presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente); en el entendido que las designaciones hechas podrán revocarse por los demás Tenedores en Asamblea Extraordinaria de Tenedores, resultando necesario aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el entendido, además, que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser nombradas de nueva cuenta como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) conforme al Contrato de Fideicomiso podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y Asesor y al Representante Común. Cualquier designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por un Tenedor o Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso estará sujeta a lo siguiente:

(y) Si la Persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente.

(z) En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso dejen de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común y el Representante Común declarará dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente que se celebre, en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente; a partir de tal fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico, en el entendido que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario y/o del Administrador y Asesor y/o del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho a asistir ni a votar en las sesiones del Comité Técnico, no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico, y no tendrá derecho a recibir la remuneración a que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

(ii) Designación de los Miembros Independientes. Salvo por los

miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores conforme al numeral (i) anterior, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria anual de Tenedores, el Administrador y Asesor deberá poner una lista que contenga los nombres de los Miembros Independientes del Comité Técnico que propone para ser elegidos o ratificados por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria anual de Tenedores a disposición de los Tenedores en las oficinas del Fiduciario y el Representante Común. Al elegir o ratificar un Miembro Independiente, la Asamblea Ordinaria de Tenedores también calificará la independencia de dicho miembro. En caso de que uno o más Miembros Independientes propuestos por el Administrador y Asesor no sean elegidos por dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores anual, o si uno o más de los Miembros Independientes muere, se vuelva incapaz, es removido, renuncia o pierde su independencia, el Administrador y Asesor tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar cualquier vacante de Miembros Independientes en cualquier momento con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, en el entendido que la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores que se celebre, en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente, en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

(iii) Designación y Remoción de los Miembros no Independientes por parte del Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor tendrá derecho de designar y revocar la designación de miembros del Comité Técnico que no sean Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes), sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el primer párrafo de la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, y de llenar cualquier vacante de miembros no independientes como resultado de la muerte, incapacidad, remoción o renuncia de cualquiera de los miembros no independientes del Comité Técnico, respetando siempre el derecho que asiste a los Tenedores para efectuar designaciones de miembros del Comité Técnico, sean éstos independientes o no, en términos del Contrato de Fideicomiso. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse en cualquier momento con previo aviso por escrito del Administrador y Asesor, al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el entendido además, que los Tenedores no tendrán voz ni voto respecto de las designaciones y revocaciones que realice el Administrador y Asesor conforme al presente numeral (iii). Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) designado por el Administrador y Asesor conforme al presente numeral (iii) únicamente podrá ser removido en cualquier momento por el Administrador y Asesor, en el entendido que la Asamblea Extraordinaria podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso y en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. Cuando se designe a los miembros del Comité Técnico, el Administrador y Asesor deberá cumplir con el requisito de que la mayoría de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

(c) Independencia. Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá entregar al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común una confirmación por escrito estableciendo que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente al término de cada ejercicio fiscal, así como en las demás ocasiones que el Administrador y Asesor, el Fiduciario o el Representante Común lo requieran. Igualmente, deberá notificar inmediatamente por escrito al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común en caso de que dicha Persona deje de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará de ser un Miembro Independiente tan pronto como sea entregada dicha notificación (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera conforme al Contrato de Fideicomiso). En dicho caso, el Administrador y Asesor deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), a otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que el la mayoría de los miembros sean Miembros Independientes.

(d) Duración en el cargo de los Miembros no independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros no independientes del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), nombrados por el Administrador y Asesor tendrá una vigencia de 1 año, y será renovada automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que sean removidos por el Administrador y Asesor con previo aviso al Fiduciario y al Representante Común. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción.

(e) Duración en el cargo de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores (y de sus respectivos suplentes), tendrá una vigencia indefinida, salvo que en su designación se establezca lo contrario o salvo que sean removidos por el Tenedor respectivo. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción.

Facultades del Comité Técnico:

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial (la "Sesión Inicial") en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (i) la inscripción de los CBFIs en el

RNV y los términos de la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, el precio de los CBFIs a ser emitidos en la misma, (ii) instruir al Fiduciario, celebrar todos los actos y gestiones necesarios, y en su caso ratificar aquellos realizados, para llevar a cabo la emisión y colocación de los CBFIs Iniciales, incluyendo el listado de los mismos en la BMV, la designación del Intermediario Colocador y la contratación del mismo, y la suscripción y depósito del Título en Indeval; (iii) los Lineamientos de Inversión iniciales (los cuales deberán considerar lo establecido en la Sección IX del Contrato de Fideicomiso) y la Política de Distribución inicial, (iv) la ratificación de la designación del Administrador y Asesor y la instrucción de la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración y Asesoría, (v) la delegación de facultades al Administrador y Asesor conforme a las obligaciones del Administrador y Asesor derivadas del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración y Asesoría, (vi) instruir al Fiduciario el otorgamiento al Administrador y Asesor de los poderes referidos en el Contrato de Administración y Asesoría los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en la CUE, (vii) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (viii) la ratificación de los Convenios de Aportación y Adhesión y de los Convenios de Cesión para la adquisición del Portafolio Inicial, (ix) designar al presidente y secretario del Comité Técnico, (x) la designación y nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas y (xi) instruir al Fiduciario a efecto de que adquiera cierta participación en el Administrador y Asesor en beneficio del Fideicomiso.

Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una de las acciones relacionadas con el Fideicomiso que no se encuentren reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido que el Comité Técnico delegó una parte de dicha facultad al Administrador y Asesor precisamente en los términos establecidos en el párrafo (a) anterior, en el resto del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría, y en el entendido además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador y Asesor, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría a menos que, y hasta que el Administrador y Asesor haya sido removido en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas y resultan exclusivas del Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o enajenación de Activos Inmobiliarios, bienes o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola operación, en el entendido que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá

cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos;

(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de Operaciones con Personas Relacionadas respecto de los Fideicomisos de Inversión, de cualquier otra sociedad o vehículo de inversión respecto del cual el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador y Asesor; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas en el entendido que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés o que haya sido designado como miembro no independiente por el Fideicomitente, por el Administrador y Asesor, o por las Personas Relacionadas con éstos, no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación de dicha sesión del Comité Técnico, y (3) en adición a lo anterior, cualquier Operación con Personas Relacionadas que se celebre conforme al presente numeral (ii) deberá celebrarse a precio de mercado y cumplir cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha operación y con lo dispuesto en la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas;

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoria, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;

(vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso presentados a la Asamblea de Tenedores anual para su aprobación;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución (incluyendo la ratificación de la Política de Distribución inicial aprobada en la Sesión Inicial del Comité Técnico) y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador y Asesor, en el entendido que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en la fracción V del Artículo 187 de la LISR;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador y Asesor que no sea conforme con la Política de Distribución;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o

Grupo de Personas , dentro o fuera de cualquier mercado de valores, por cualquier medio, directa o indirectamente, del 9.9% o más de los CBFIs en circulación, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(x) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros 4 años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida);

(xi) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la CUE), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas;

(xii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador y Asesor;

(xiii) con la recomendación previa y favorable del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes, el monto a ser distribuido a los Funcionarios como compensación anual en virtud del Plan de Compensación de Largo Plazo.

(xiv) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso, la CUE y la Ley Aplicable; y

(xv) (A) monitorear el desempeño del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Administración y Asesoría, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador y Asesor conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría, (B) mantenerse informado respecto de todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador y Asesor en relación con los mismos, y (C) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y Asesor y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor conviene en considerar, de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos en los que el Comité Técnico sea consultado, según se describe en el Contrato de Fideicomiso.

Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una sesión del Comité Técnico. Los miembros no independientes del Comité Técnico podrán establecer en los convenios de voto respectivos que su voto se deberá ejercer en el mismo sentido que el voto emitido por el Administrador y Asesor. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario con copia al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el

Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente.

Comité de Auditoría:

En la Sesión Inicial, el Comité Técnico nombrará al menos a 3 Miembros Independientes para que formen un comité de auditoría (el "Comité de Auditoría"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría, así como la duración de sus miembros, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Auditoría serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

(a) discutir y, en su caso, aprobar la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo, en el entendido que el Auditor Externo inicial será Mancera, S.C., y en el entendido además, que cualquier Auditor Externo sustituto será un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador y Asesor, del Fideicomitente y del Fiduciario;

(b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;

(c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados conforme al Contrato de Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tendedores anual para su aprobación;

(d) solicitar del Administrador y Asesor, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;

(e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso y preparar un reporte que deberá ser entregado al Comité Técnico con copia al Fiduciario y al Representante Común que verse sobre el resultado de sus labores de supervisión pronunciándose sobre:

(i) si las políticas y criterios contables y de información seguidas por el Fiduciario son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares del Fideicomiso;

(ii) si las políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Fiduciario y el Auditor Externo;

(iii) si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada refleja razonablemente la situación

financiera y los resultados del Fideicomiso;

(f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;

(g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario;

(h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico;

(i) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la CUE;

(j) informar anualmente al Comité Técnico con copia al Representante Común acerca del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento (incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas), y de cualquier incumplimiento a lo establecido en la Ley Aplicable.

(k) las demás previstas en la Ley Aplicable

Comité de Prácticas

En la Sesión Inicial, el Comité Técnico designará al menos a tres miembros Independientes para formar un comité de prácticas (el "Comité de Prácticas"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas, así como la duración de los miembros en sus cargos, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

(a) expresar su opinión al Comité Técnico sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico; y

(b) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y Asesor y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

(c) revisar, discutir y, en su caso aprobar, la compensación anual propuesta por el Administrador y Asesor para ser pagada a los Funcionarios como parte del Plan de Compensación de Largo Plazo. En caso que el Comité de Prácticas apruebe la compensación y los cálculos que dan origen a ella, propuestos por el Administrador y Asesor, el Comité de Prácticas deberá

	someterla a aprobación del Comité Técnico.
Confidencialidad:	El Fiduciario y el Representante Común mediante la firma del presente Título convienen, y cualquier Tenedor mediante la adquisición de CBFIs conviene en, y cualquier miembro del Comité Técnico por medio de la aceptación de su nombramiento como miembro del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso conviene en, mantener la confidencial y no revelar sin el previo consentimiento por escrito del Administrador y Asesor, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Fideicomiso de Inversión, el Administrador y Asesor, los Activos Inmobiliarios en los que el Fideicomiso o los Fideicomisos de Inversión hayan invertido, o cualesquier Activos Inmobiliarios en los cuales el Administrador y Asesor este considerando hacer una inversión o adquisición por parte del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión; en el entendido que dichas personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en incumplimiento con la Cláusula 17.5 del Contrato de Fideicomiso, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquier llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable o con las obligaciones y funciones de las Partes conforme al Contrato de Fideicomiso, el presente Título o cualquier otro Documento de la Emisión, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en el Contrato de Fideicomiso, o (vi) pudiera ser requerida en relación con una investigación realizada por cualquier Autoridad Gubernamental.
Derecho Aplicable y Sumisión a Jurisdicción:	El presente Título será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Título y de las respectivas Asambleas de Tenedores, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.
Lugar de la Emisión	Ciudad de México, México
Fecha de Emisión Inicial	[*] de [*] de 2017, la ("Fecha de Emisión Inicial").
Monto Total de la Oferta:	Hasta $[*].00 ([*] pesos 00/100 M.N.), sin considerar los CBFIs Opcionales y $[*].00 ([*] pesos 00/100 M.N.), considerando los CBFIs Opcionales.
Número de CBFIs que ampara el presente Título:	[*]

No será necesario un número mínimo de inversionistas para el listado o mantenimiento del listado de los Certificados Bursátiles en la BMV.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, el Fiduciario y el Representante Común suscriben el presente Título a través de sus respectivos delegados fiduciarios, en la fecha señalada en el proemio.

EL FIDUCIARIO

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso F/2870

Por:_____
Nombre: Karla Ivette Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:_____
Nombre: Sergio Bruno Camarena Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, el Fiduciario y el Representante Común suscriben el presente Título a través de sus respectivos delegados fiduciarios, en la fecha señalada en el proemio.

EL REPRESENTANTE COMÚN

En aceptación a la designación de Representante Común,
así como de sus obligaciones y facultades

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

_____

Nombre: Elena Rodríguez Moreno
Cargo: Apoderado

Anexo “D”
Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2870
Formato de Contrato de Administración y Asesoría

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA

celebrado entre

Administradora FIBRA Norte, S.C.,

como Administrador y Asesor

y

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

actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2870

de fecha [*] de julio de 2017

ÍNDICE

Antecedente 4
Declaraciones 4
SECCIÓN I. DEFINICIONES 6
Cláusula 1.1. Definiciones. 6
Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación. 11
Cláusula 1.3. Determinación de Cantidades. 12
SECCIÓN II. NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR Y ASESOR 12
Cláusula 2.1 Nombramiento y Aceptación. 12
SECCIÓN III. PODERES DEL ADMINISTRADOR 13
Cláusula 3.1 Otorgamiento de Poderes. 13
Cláusula 3.2 Limitación de Poderes. 15
Cláusula 3.3. Obligaciones del Fiduciario. 16
Cláusula 3.4. Revocación de Poderes. 16
SECCIÓN IV. OBLIGACIONES Y SERVICIOS DEL ADMINISTRADOR; AUDITORIAS Y REPORTES 16
Cláusula 4.1. Obligaciones del Administrador y Asesor. 16
Cláusula 4.2. Servicios del Administrador y Asesor. 16
Cláusula 4.3. Autoridad Delegada. 16
Cláusula 4.4. Dedicación de Tiempo. 17
Cláusula 4.5. Apoyo de Terceros. 17
Cláusula 4.6. Deberes Exclusivos del Administrador y Asesor. 18
Cláusula 4.7. Reporte Anual 18
Cláusula 4.8. Información Adicional. 18
Cláusula 4.9 Informe Trimestral. 18
SECCIÓN V. RESPONSABILIDAD 19
Cláusula 5.1. Responsabilidad Laboral. 19
Cláusula 5.2. Responsabilidad del Administrador y Asesor. 19
Cláusula 5.3. Ausencia de Responsabilidad; Indemnización. 19
SECCIÓN VI. RECONOCIMIENTO 20
Cláusula 6.1. Reconocimiento. 20
SECCIÓN VII. PRESUPUESTO ANUAL Y GASTOS. 21
Cláusula 7.1. Presupuesto Anual 21
Cláusula 7.2. Gastos 21
Cláusula 7.3. Plan de Compensación. 21
SECCIÓN VIII. PLAZO Y TERMINACIÓN. 22
Cláusula 8.1. Plazo. 22
Cláusula 8.2. Renuncia del Administrador y Asesor 23
Cláusula 8.3. Remoción del Administrador y Asesor debido a una Conducta de Remoción. 24
Cláusula 8.4. Remoción Sin Causa del Administrador y Asesor. 25
Cláusula 8.5. Demandas y Operaciones. 26
SECCIÓN IX. NOTIFICACIONES. 27
Cláusula 9.1. Notificaciones. 27
SECCIÓN X. RENUNCIA DE DERECHOS 28

Cláusula 10.1. Renuncia de Derechos. 28
SECCIÓN XI. CESIÓN. 28
Cláusula 11.1. Cesión. 28
Cláusula 11.2. Límite de Responsabilidad. 28
SECCIÓN XII. OBLIGACIONES ADICIONALES. 28
Cláusula 12.1. Obligaciones Adicionales. 28
SECCIÓN XIII. ACUERDO TOTAL. 29
Cláusula 13.1. Acuerdo Total. 29
SECCIÓN XIV. MODIFICACIONES. 29
Cláusula 14.1. Modificaciones. 29
SECCIÓN XV. DERECHO APLICABLE Y JURISDICCIÓN. 29
Cláusula 15.1. Derecho Aplicable y Jurisdicción. 29
SECCIÓN XVI. DIVISIBILIDAD. 30
Cláusula 16.1. Divisibilidad. 30
SECCIÓN XVII. EJEMPLARES. 30
Cláusula 17.1. Ejemplares. 30
SECCIÓN XVIII. ENCABEZADOS. 30
Cláusula 18.1. Encabezados. 30
Anexo A 33
Anexo B 35
Anexo "C" 36

Contrato de Administración y Asesoría (el "Contrato") de fecha [*] de julio de 2017, celebrado entre Administradora FIBRA Norte, S.C. (el "Administrador y Asesor") y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso (el "Fiduciario"), de conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas.

Antecedente

I. El [10] de julio de 2017, Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente, el Fiduciario, en dicho carácter, Administradora Fibra Norte, S.C., en su carácter de administrador y asesor, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común, celebraron el Contrato de Fideicomiso, cuyo fin primordial es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes inmuebles arrendados, en todo caso directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión). En dicho Fideicomiso, se designó al Administrador y Asesor, quien aceptó su nombramiento y actuar como administrador y asesor del Fideicomiso de conformidad con las responsabilidades y obligaciones que le han sido delegadas por el Comité Técnico (según dicho término se define más adelante).

II. De conformidad con la Cláusula 2.4.(k) y la Cláusula 7.1 del Fideicomiso, con el propósito de cumplir los fines del mismo, el Fiduciario y el Administrador y Asesor celebran el presente Contrato, sujeto a los términos y condiciones aquí establecidos, para beneficio del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión, a fin de que, el Administrador y Asesor tome las acciones requeridas con el fin de concretar Inversiones.

Declaraciones

I. El Administrador y Asesor declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad civil debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en escritura pública número 599 de fecha 13 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24, con ejercicio en el Distrito Judicial Morelos, en la Ciudad de Chihuahua, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo el folio electrónico no. 2016-154226 el día 30 de diciembre de 2016.

(b) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en los estatutos sociales del

Administrador y Asesor o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual el Administrador y Asesor sea parte o por la cual el Administrador y Asesor o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza aplicable al Administrador y Asesor.

(c) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida y exigible en su contra conforme a los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, quiebra, concurso mercantil u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(d) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la Ley Aplicable para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo.

(e) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales, y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato.

(f) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en los estatutos sociales del Fiduciario o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual el Fiduciario sea parte o por la cual dicho Fiduciario o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza.

(c) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato y el presente Contrato constituye una obligación válida y exigible en su contra conforme a los términos del mismo.

(d) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes) que se requieran conforme a la Ley Aplicable para la celebración del presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo.

(e) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato.

(f) Sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, mismas que a la fecha del presente, no les han sido revocadas o limitadas en forma alguna.

(g) Celebra el presente Contrato de Administración exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso, en cumplimento a lo establecido en el mismo y sujeto a las instrucciones recibidas del Comité Técnico.

(h) Para cumplir con los Fines del Fideicomiso, requiere de los servicios del Administrador y Asesor.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, con base en los Antecedentes y las Declaraciones contenidas en el presente Contrato, las partes acuerdan lo siguiente:

SECCIÓN I. DEFINICIONES

Cláusula 1.1. Definiciones. Para efectos del presente Contrato, los siguientes términos tendrán los significados siguientes; en el entendido, que cualquier término utilizado con mayúscula inicial en el presente Contrato que no se encuentre expresamente definido en el mismo, tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso:

"Activos Inmobiliarios" significa, conjuntamente, (a) bienes inmuebles (los cuales podrán estar compuestos por uno o varios lotes registrales), con todo lo que les corresponde por ley o de hecho destinados para el arrendamiento; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles destinados para el arrendamiento; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios destinados para el arrendamiento; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble; en cada caso, en los que el Fideicomiso invierta, directa o indirectamente, a través de Fideicomisos de Inversión.

"Administrador y Asesor" significa Administradora FIBRA Norte, S.C., en su carácter de administrador y asesor del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión, o sus sucesores, cesionarios, o la Persona que sea subsecuentemente designado como administrador y asesor del Fideicomiso conforme a los términos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso.

"Afiliada" significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona; en el entendido que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán consideradas Afiliadas del Administrador y Asesor.

"Apoderado" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1 del presente Contrato.

"Autoridad Gubernamental" significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.

"BMV" significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Capex de Mantenimiento" significa gastos de capital para realizar los servicios de mantenimiento y mejoras de los Activos Inmobiliarios.

"CBFIs" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"CNBV" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Código Civil Federal" significa el Código Civil Federal de México.

"Comité de Auditoría" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Comité Técnico" significa el Comité Técnico del Fideicomiso.

"Compensación a Funcionarios" significa cualquier tipo de salario, contraprestación, reembolso o pago que el Administrador y Asesor pague a los Funcionarios, exceptuando los ingresos que reciban derivado del Plan de Compensación de Largo Plazo.

"Conducta de Remoción" significa, (a) respecto del Administrador y Asesor (i) fraude, (ii) dolo, (iii) mala fe o (iv) negligencia grave que, en cada caso, tenga un efecto material adverso en el negocio del Patrimonio del Fideicomiso en su conjunto, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente, o (b) una sentencia definitiva e inapelable dictada por un

tribunal de jurisdicción competente que declare el concurso mercantil o la quiebra o procedimientos similares del Administrador y Asesor.

"Contrato" significa el presente Contrato de Administración y Asesoría.

"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso" significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable 2870 de fecha [10] de julio de 2017 (según el mismo sea modificado, adicionado y/o reformado de tiempo en tiempo), celebrado entre Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., como fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores.

"Daños" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Demanda" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Día de Cotización" Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para realizar operaciones con valores.

"Día Hábil" significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

"Endeudamiento" significa en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona respecto de fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias, estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador y Asesor espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte,

cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador y Asesor.

"Fecha Efectiva de Remoción" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 8.3 del presente Contrato.

"Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 8.4 del presente Contrato.

"Fecha Efectiva de Renuncia" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 8.2 (b) del presente Contrato.

"Fideicomiso de Inversión" Significa los fideicomisos irrevocables constituidos en México en los que el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión para adquirir, directa o indirectamente a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios; en el entendido que los fines de dichos Fideicomisos de Inversión deberán permitir que los mismos califiquen como fideicomisos no empresariales para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sean considerados como entidades sujetas al pago de impuestos conforme a la LISR.

"Fiduciario" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Contrato, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

"Funcionarios" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.3 del presente Contrato.

"Gastos del Administrador y Asesor" significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador y Asesor en el desempeño normal de su encargo, incluyendo salarios relacionados con los empleados del Administrador y Asesor, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador y Asesor en relación con la administración de sus asuntos corporativos, pero sin incluir los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso.

"Gastos Financieros" significan cualquier gasto derivado del pago de intereses ordinarios o moratorios respecto de cualquier Endeudamiento incurrido o celebrado por el Fideicomiso o cualquiera de los Fideicomisos de Inversión.

"Gastos Generales de los Fideicomisos" significan conjuntamente: (i) los gastos a que hace referencia la definición "Gastos del Fideicomiso" del Contrato de Fideicomiso, excluyendo el Plan de Compensación de Largo Plazo, y (ii) los gastos a que hace referencia la definición "Gastos del Fideicomiso" de los Fideicomisos de Inversión.

"IFRS" significa 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, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.

"Ingreso Neto Operativo" significa el resultado de restar a los ingresos totales, los gastos de administración de los Activos Inmobiliarios.

"Inversión" significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Inversión que invierta en Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Inversión).

"Ley Aplicable" significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el presente Contrato, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

"LISR" significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.

"México" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Monto de las Distribuciones" significa el resultado de restar al Ingreso Neto Operativo los Gastos Generales de los Fideicomisos, los Gastos del Administrador y Asesor, la Compensación a Funcionarios, los Gastos Financieros y el Capex de Mantenimiento.

"Parte Indemnizada" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.3 del presente Contrato.

"Patrimonio del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Pérdidas" tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la Cláusula 5.3 del presente Contrato.

"Persona" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Persona Cubierta" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Plan de Compensación de Largo Plazo" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.3 del presente Contrato.

"Precio de Cierre" significa, respecto de cada CBFI en cualquier fecha de determinación, el precio de dicho CBFI al cierre de operaciones en la BMV en dicha fecha de determinación.

"Precio Promedio por CBFI" significa respecto de cualquier Periodo de Cálculo, el promedio de los Precios de Cierre por CBFI durante los Días de Cotización dentro de dicho Periodo de Cálculo.

"Servicios" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2 del presente Contrato.

"Tasa Objetivo" significa el 8%.

"Tasa Objetivo del Primer Periodo" significa el resultado de multiplicar por 8% el número de días efectivamente transcurridos durante el Primer Periodo de Cálculo entre 360.

"Tenedores" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación. Las siguientes reglas de interpretación aplican al presente Contrato y a cualquier documento celebrado o suscrito de conformidad con el presente Contrato:

(a) El término "documentos" incluye cualesquiera y todos los documentos, contratos, convenios, instrumentos, certificados, notificaciones, reportes, declaraciones o cualesquiera otras comunicaciones escritas, independientemente de la forma en que se documenten, ya sea de forma electrónica o física.

(b) Los términos contables no definidos o no definidos por completo en este Contrato serán interpretados de conformidad con las IFRS.

(c) Referencias a "Sección", "Cláusula", "Anexo" o cualquier otra subdivisión de o a un documento adjunto, excepto que se especifique lo contrario, son a las Secciones, Cláusulas, Anexos, subdivisiones de, o documentos adjuntos al, presente Contrato.

(d) Cualquier documento definido o al que se haga referencia en el presente Contrato significa dicho documento según sea modificado, re-expresado, adicionado o remplazado de tiempo en tiempo, ya sea por dispensa o consentimiento e incluye todos los anexos o instrumentos incorporados a dicho documento.

(e) Cualquier ley, reglamento o regulación definida o a la que se haga referencia en el presente Contrato significa dicha ley, reglamento o regulación según sea modificada, reformada, adicionada o remplazada por una ley, reglamento o regulación comparable o por leyes, reglamentos o regulaciones que las remplacen, e incluye cualesquiera reglamentos o reglas promulgadas conforme a las mismas así

como cualquier interpretación judicial o administrativa de dicha ley, reglamento o regulación.

(f) El cálculo de cualquier cantidad en o a determinada fecha, será realizado en o al cierre de los negocios en dicho día, después de la aplicación de cualesquiera cantidades, pagos y otras operaciones que deban ser aplicadas en dicho día, excepto por los cálculos respecto de Distribuciones, los cuales serán determinados a la apertura de las operaciones en dicho día y antes de que sean aplicadas en dicho día cualesquiera cantidades, pagos u otras operaciones.

(g) En el cómputo de cualesquiera periodos a partir de una fecha específica y hasta una fecha específica posterior, la palabra "de" significa "de e incluyendo", la palabra "a" significa "a pero excluyendo" y la palabra "hasta" significa "hasta e incluyendo".

(h) Todos los términos definidos en este Contrato pueden ser aplicados en singular o plural y el término "incluyendo" significa "incluyendo sin limitación".

(i) Las referencias a una persona también son a sus causahabientes y cesionarios permitidos. Cualesquier actos, omisiones, obligaciones o derechos atribuibles a cualquier fideicomiso (incluyendo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión) serán atribuibles al fiduciario o fiduciarios de los contratos de fideicomiso correspondientes.

(j) A menos que se especifique lo contrario expresamente, los pagos, las distribuciones o los cálculos al amparo de este Contrato, serán o se calcularán (según sea aplicable) en Pesos, y todas las referencias a cantidades monetarias en este Contrato serán en Pesos.

(k) El término "adquirir" y cualquier término correlativo, cuando se utilice en relación con valores (incluyendo CBFIs), significa la adquisición en el mercado secundario, participación en nuevas emisiones o de cualquier otra manera.

Cláusula 1.3. Determinación de Cantidades. Ante la ausencia de un error manifiesto, cualesquiera cantidades, valores, índices o límites a ser determinados o calculados conforme a este Contrato serán realizados por el Administrador y Asesor, y serán definitivos y vinculantes para las partes. El Administrador y Asesor tendrá la discreción de redondear cualquier cantidad calculada conforme a este Contrato, al número más cercano hasta en dos decimales.

SECCIÓN II. NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR Y ASESOR

Cláusula 2.1 Nombramiento y Aceptación. (a) El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, en este acto contrata al Administrador y Asesor como el administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, con las responsabilidades y obligaciones y conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso y el Administrador y Asesor,

mediante la celebración del presente Contrato, acepta desempeñarse como administrador del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador y Asesor es nombrado como asesor para todos los efectos establecidos en el presente Contrato, quien acepta a su vez dicho nombramiento.

(b) Salvo que se especifique lo contrario en el presente Contrato o en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario únicamente actuará conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor; en el entendido, que dichas instrucciones deberán cumplir con los términos del presente Contrato, del Contrato de Fideicomiso y de la CUE. Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y a la Ley Aplicable, el Fiduciario deberá seguir las instrucciones del Administrador y Asesor respecto de las Inversiones y la administración general del Fideicomiso y los Activos Inmobiliarios.

SECCIÓN III. PODERES DEL ADMINISTRADOR

Cláusula 3.1 Otorgamiento de Poderes. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará al Administrador y Asesor, a aquéllas personas que sean designadas por el Administrador y Asesor, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso), (cada uno, un "Apoderado"), en escritura pública por separado otorgada ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario, única y exclusivamente respecto del Fideicomiso y para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y Asesor conforme al presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso:

(a) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto la prevista en la fracción V del artículo 2,587 del Código Civil Federal respecto de hacer cesión de bienes, 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 y del Código Civil vigente en la Ciudad de México. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

> (i) para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal o extranjero y especialmente, sin limitar: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, y la Procuraduría de Justicia de cualquiera de los estados de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias;
>
> (ii) para entablar o iniciar toda clase de demandas, reconvenciones 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;

(iii) para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fiduciario;

(iv) para solicitar el amparo de la justicia federal;

(v) para desistirse, aún en el juicio de amparo;

(vi) para celebrar convenios y presentar renuncias;

(vii) para otorgar perdón;

(viii) para transigir;

(ix) para comprometer en árbitros;

(x) para articular y absolver posiciones y responder a solicitudes de documentos;

(xi) para recusar; y

(xii) para recibir pagos.

(b) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto la prevista en la fracción V del artículo 2, 587 respecto de hacer cesión de bienes en los términos del segundo 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 y del Código Civil vigente en la Ciudad 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 o de cualquier otra índole, incluyendo sin limitación la CNBV, la BMV, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria.

Los Apoderados del Administrador y Asesor no tendrán facultades para delegar poderes generales y especiales.

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 créditos en términos del artículo noveno de la LGTOC 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 les instruya designar 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 y Asesor, 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 y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso.

En los poderes que sean otorgados deberá establecerse: (i) 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 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; (iii) la obligación de causar que se transcriba la siguiente obligación del apoderado en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite: "El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/ costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o se relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder."; (iv) el señalamiento expreso de la limitación en el sentido que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen; (v) la transcripción de la estipulación expresa en el sentido que todo los pagos de gastos generados por el otorgamiento 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 cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite; y (vi) establecer de manera clara que el Fiduciario no será responsable de los actos que realicen los Apoderados ni de la supervisión de su actuación.

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.

En los poderes que otorgue el Fiduciario, se deberá incluir en los antecedentes de la escritura correspondiente la carta de instrucciones que al efecto se haya girado al Fiduciario para otorgar dichos poderes y la instrucción mediante la cual el Administrador y Asesor señaló a las personas físicas a través de las que ejercitará los poderes.

Cláusula 3.2 Limitación de Poderes. Los poderes que se otorguen conforme a la Cláusula 3.1 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 Patrimonio del Fideicomiso y conforme al presente Contrato y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que

en ningún caso un Apoderado deberá ser considerado como delegado fiduciario, un empleado o funcionario del Fiduciario.

Cláusula 3.3. Obligaciones del Fiduciario. El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Cláusula 3.1 no libera al Fiduciario de cualquiera de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fidecomiso.

Cláusula 3.4. Revocación de Poderes. En caso de que el Administrador y Asesor sea removido o renuncie conforme a lo establecido en el presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso, en la fecha que surta efectos la remoción o renuncia del Administrador y Asesor, los poderes otorgados a los Apoderados conforme a la Cláusula 3.1 se darán por revocados automáticamente y sin requerir acción alguna de ninguna de las partes y dejarán de surtir efecto.

SECCIÓN IV. OBLIGACIONES Y SERVICIOS DEL ADMINISTRADOR; AUDITORIAS Y REPORTES

Cláusula 4.1. Obligaciones del Administrador y Asesor. En este acto el Administrador y Asesor es designado y acepta cumplir con sus obligaciones como el administrador y asesor del Fideicomiso de conformidad con y sujeto a lo establecido en el presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, instruir al Fiduciario de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso y en el presente Contrato, llevar a cabo las actividades de administración del portafolio y de activos relacionadas con los Activos Inmobiliarios, actividades de administración de propiedades, actividades de recursos humanos, Inversiones, desinversiones, distribuciones, créditos y el ejercicio, control y gestión de todos los derechos respecto de los intereses del Fideicomiso en cualquiera de los Fideicomisos de Inversión. El Administrador y Asesor deberá desempeñar sus obligaciones conforme al presente Contrato para el beneficio del Fideicomiso y cualesquier Fideicomisos de Inversión.

Cláusula 4.2. Servicios del Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor deberá prestar al Fiduciario los servicios de administración del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al presente como Anexo "A"; los servicios de administración de Activos Inmobiliarios que se describen en el documento que se adjunta al presente como Anexo "B", y los servicios de asesoría que se describen en el Anexo "C" (conjuntamente, los "Servicios") de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato. El Administrador y Asesor acuerda prestar dichos Servicios de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores, de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con la Ley Aplicable.

Cláusula 4.3. Autoridad Delegada. El Administrador y Asesor estará facultado para actuar en nombre y en representación del Fiduciario (y también puede dar instrucciones al Fiduciario a ser ejecutadas a través de sus delegados fiduciarios) con el fin de cumplir con todas las obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso sin requerir ninguna instrucción previa o notificación o del

Fiduciario o de terceros, de conformidad con los poderes otorgados por el Fiduciario al Administrador y Asesor, de conformidad con los términos del presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso y tendrá derecho a ceder su cargo como Administrador y Asesor (y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del presente Contrato, incluyendo los Servicios); en el entendido, que dicha cesión se realice a una Afiliada del Administrador y Asesor; en el entendido, además, que el Fiduciario no será responsable por acción alguna del Administrador y Asesor (o cualquier Afiliada del Administrador y Asesor) de conformidad con los términos del presente Contrato (o de las acciones llevadas a cabo por los delegados fiduciarios del Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Administrador y Asesor o cualquiera de sus Afiliadas, según sea el caso), ni por cualquier incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato derivado de dicha delegación de facultades al Administrador y Asesor (o cualquiera de sus Afiliadas), a menos de que exista dolo, mala fe o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinada por un tribunal competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Cláusula 4.4. Dedicación de Tiempo. Siempre y cuando el Administrador y Asesor no haya sido removido o haya renunciado, el Administrador y Asesor causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que el Administrador y Asesor desempeñe todas sus obligaciones en términos del presente Contrato. No obstante lo anterior, dicho equipo de administración podrá:

(a) dedicar el tiempo y esfuerzo que consideren necesario a los asuntos de cualquiera de sus Afiliadas;

(b) participar en los consejos de administración de empresas públicas y privadas y recibir las comisiones por estos servicios por su propia cuenta;

(c) participar en actividades civiles, profesionales, industriales o altruistas de su elección; y

(d) efectuar y administrar sus actividades de inversión personales o familiares.

Sujeto a lo anterior, el Administrador y Asesor y cada una de sus Afiliadas y cualesquier de su personal respectivo, tienen permitido participar de manera independiente o en conjunto con otros en otras inversiones o negocios de cualquier tipo.

Cláusula 4.5. Apoyo de Terceros. (a) El Administrador y Asesor podrá subcontratar a uno o más asesores con respecto a cualquiera de sus obligaciones o facultades de administración establecidas en el presente Contrato en caso que el Administrador y Asesor considere necesaria dicha contratación para efectos de poder cumplir con las mismas. Dichos asesores contarán con los conocimientos, experiencia y/o recursos necesarios para el desempeño de sus funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador y Asesor continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario; en el entendido que, los honorarios y gastos de dichos asesores

serán cubiertos por el Administrador y Asesor como parte de los Gastos del Administrador y Asesor.

(b) El Administrador y Asesor deberá apoyar al Fiduciario en la preparación y presentación de todas las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de acuerdo con la Ley Aplicable y en la preparación y presentación de cualquier reporte o solicitud de autorización que sea requerido por o de parte de cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo los que estén relacionados con inversión extranjera y competencia económica (dicha asesoría deberá incluir el nombramiento de terceros para la preparación y presentación de dichos documentos cuando sea apropiado, cuyos gastos relacionados con la misma serán considerados Gastos Generales de los Fideicomisos.

Cláusula 4.6. Deberes Exclusivos del Administrador y Asesor. Durante la vigencia del presente Contrato los deberes y obligaciones impuestos sobre el Administrador y Asesor de conformidad con la Cláusula 4.1, según sean delegadas por el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, serán llevadas a cabo exclusivamente por el Administrador (o cualquiera de sus Afiliadas según la Cláusula 4.3 anterior) o sus delegados, agentes, o cesionarios permitidos y (siempre y cuando el Administrador y Asesor no se encuentre en incumplimiento en el desempeño de las mismas) el Fiduciario no deberá nombrar a cualquier otra persona para llevar a cabo los deberes y obligaciones del Administrador y Asesor excepto en circunstancias en las cuales sea necesario hacerlo para cumplir con la Ley Aplicable o lo permita el Administrador y Asesor.

Cláusula 4.7. Reporte Anual. El Administrador y Asesor deberá preparar el Reporte Anual y entregar dicho Reporte Anual al Fiduciario, a fin de que el Fiduciario pueda poner a disposición del público dicho Reporte Anual de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la CUE, y cualesquiera otras leyes aplicables, y regulaciones en México y fuera de México, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el presente Contrato.

Cláusula 4.8. Información Adicional. El Administrador y Asesor deberá preparar y poner a disposición del Fiduciario, toda la información y documentación en relación con el Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso y/o administración del Patrimonio del Fideicomiso que esté en su posesión y que el Fiduciario solicite de manera razonable, para ser incluida en la información financiera y en su caso, ser entregada al Auditor Externo, dentro de los 15 Días Hábiles después de la recepción de dicha solicitud por escrito.

Cláusula 4.9 Informe Trimestral. El Administrador y Asesor tendrá la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones dentro de los 20 Días Hábiles posteriores al cierre de cada trimestre respecto de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal y dentro de los 40 Días Hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal.

SECCIÓN V. RESPONSABILIDAD

Cláusula 5.1. Responsabilidad Laboral. Las partes en este acto acuerdan que este Contrato no crea ningún tipo de relación laboral directa o indirectamente entre el Administrador y Asesor (y los empleados del Administrador y Asesor) y el Fiduciario y, por lo tanto, el Fiduciario no será considerado como patrón directo o indirecto o patrón sustituto de los empleados del Administrador y Asesor o sus Afiliadas en relación con cualesquier asuntos relacionados con este Contrato, por lo que no tendrá responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador y Asesor.

En virtud de lo anterior, el Administrador y Asesor responderá de las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organizamos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

Cláusula 5.2. Responsabilidad del Administrador y Asesor. Las partes en este acto acuerdan que el Administrador y Asesor sólo será responsable ante el Fideicomiso si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus servicios previstos en el presente Contrato, según sea confirmado por una sentencia definitiva, inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente, en cuyo caso el Administrador y Asesor pagará al Fideicomiso los daños, perjuicios y demás cantidades previstas en dicha sentencia.

Cláusula 5.3. Ausencia de Responsabilidad; Indemnización. Ni el Administrador y Asesor, 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 (cada uno una "Parte Indemnizada"), será responsable de cualquier pérdida, Demanda, Daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las "Pérdidas") 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 presente Contrato, 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 Asesor, 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 presente Contrato, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho Daño monetario o Pérdida 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 y Asesor 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 presente Contrato, 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 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 presente continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana.

El Administrador y Asesor 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 de CBFIs o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el presente Contrato, 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.

SECCIÓN VI. RECONOCIMIENTO.

Cláusula 6.1. Reconocimiento. El Fiduciario reconoce que ni el Administrador y Asesor ni sus Afiliadas garantizan el pago de capital ni el desempeño de las Inversiones, ni se considerará que el Administrador y Asesor, ni sus Afiliadas hacen declaración alguna respecto de dichos asuntos mediante la celebración del presente Contrato.

SECCIÓN VII. PRESUPUESTO ANUAL Y GASTOS.

Cláusula 7.1. Presupuesto Anual. El Administrador y Asesor presentará a la Asamblea Ordinaria de Tenedores un presupuesto anual, a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año calendario, mismo que la Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar o en su caso regresar al Administrador y Asesor para hacer los ajustes correspondientes a efecto de que el Fiduciario le entregue mensualmente las cantidades necesarias para que el Administrador y Asesor lleve a cabo las actividades que le corresponden, conforme al presente Contrato, incluyendo para el pago de los Gastos del Administrador y Asesor.

El Fiduciario entregará al Administrador y Asesor las cantidades que este le indique dentro de los primeros 5 Días Hábiles de cada mes calendario, siempre y cuando dichas cantidades no excedan por un 20% el presupuesto para el mes que corresponda. En caso de que dichas cantidades superen el porcentaje antes mencionado, el Comité de Auditoría deberá aprobar dicho pago.

Cláusula 7.2. Gastos. (a) Todos los Gastos del Fideicomiso (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) serán pagados por el Fideicomiso.

(b) En la medida en la que el Administrador y Asesor o cualquiera de sus Afiliadas pague cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fideicomiso deberá rembolsar dichos montos al Administrador y Asesor previa solicitud que éste le haga.

Cláusula 7.3. Plan de Compensación.

Se ha establecido un plan de compensación de largo plazo conforme al cual el Fiduciario deberá pagar una compensación en efectivo y emitir y entregar CBFIs a los funcionarios iniciales del Administrador y Asesor y al presidente del Comité Técnico (los "Funcionarios"), quienes juegan un rol determinante en la implementación y diseño de la estrategia definida para el Fideicomiso, el crecimiento del Portafolio Inicial, y la planeación y generación de nuevos negocios (el "Plan de Compensación de Largo Plazo"). El propósito de dicho plan será el fomentar el crecimiento a largo plazo del Fideicomiso al ofrecer un incentivo adicional a la Compensación a Funcionarios quienes son responsables de la planeación y dirección del crecimiento relacionado con el desempeño de metas preestablecidas del Fideicomiso, así como reafirmar la alineación de intereses entre los Tenedores y el equipo de Funcionarios. Adicionalmente, el Plan de Compensación de Largo Plazo permitirá retener y atraer el talento de ejecutivos clave.

El valor pagadero bajo el Plan de Compensación de Largo Plazo será equivalente al 1% del Monto de las Distribuciones aprobado por el Comité Técnico, dentro del periodo respecto del cual se calcule, para distribuirse a los Tenedores.

El valor del Plan de Compensación de Largo Plazo se determinará de acuerdo con una medición que considera las siguientes ponderaciones: 50% del valor se pagará a los Funcionarios en efectivo y el otro 50% en CBFIs, en el entendido de que los

Funcionarios no podrán vender o celebrar operaciones de cobertura respecto de los CBFIs o cualesquiera valores convertibles en CBFIs o canjeables por los mismos, durante el período de 180 días contados a partir de la fecha en la que reciban los mismos, sin el consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico obtenido con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes.

El Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, podrá optar por entregar la parte proporcional determinada en efectivo de manera trimestral de acuerdo con el cumplimiento de los objetivos.

Previa aprobación del Comité Técnico, el Plan de Compensación de Largo Plazo será pagado por el Fiduciario siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

(a) para el periodo irregular que iniciará en la Fecha de Emisión y terminará el 31 de diciembre de 2017 (el "Primer Periodo de Cálculo"); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Técnico durante el Primer Periodo de Cálculo para distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el número de CBFIs en circulación al cierre del Primer Periodo de Cálculo, sea igual o mayor a (3) el resultado de multiplicar la Tasa Objetivo del Primer Periodo por el precio de colocación por CBFI en la Emisión Inicial; y

(b) a partir del 1 de enero de 2018, para cualquier año calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año (el "Periodo de Cálculo"); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Técnico durante el Periodo de Cálculo para distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el número de CBFIs en circulación al cierre del Periodo de Cálculo, sea igual o mayor a (3) el resultado de multiplicar la Tasa Objetivo por el Precio Promedio por CBFI.

El Plan de Compensación de Largo Plazo se revisará de forma anual con el año calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, empezando el 1 de enero de 2018. El Administrador y Asesor propondrá la compensación anual al Comité de Prácticas, según el cálculo correspondiente descrito anteriormente, quien después de revisar dicha propuesta la discutirá, y en caso de aprobarla, la someterá a discusión del Comité Técnico para su discusión y aprobación con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes. La Asamblea Anual de Tenedores, por mayoría simple, tendrá facultad para modificar y/o cancelar el Plan de Compensación de Largo Plazo, en el entendido de que los Tenedores que tengan un conflicto de interés deberán de abstenerse de votar respecto de dicho asunto.

SECCIÓN VIII. PLAZO Y TERMINACIÓN.

Cláusula 8.1. Plazo. Las obligaciones del Administrador y Asesor de conformidad con el presente Contrato terminarán:

(a) en la fecha de terminación del Fideicomiso; o

(b) cuando surta efectos la renuncia o remoción del Administrador y Asesor de conformidad con el presente Contrato.

Una vez que hayan concluido las obligaciones del Administrador y Asesor conforme al presente Contrato, todas las instrucciones al Fiduciario (excepto en relación con asuntos reservados específicamente para la Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso) serán realizadas por el Comité Técnico salvo que un administrador y/o asesor sustituto haya sido designado; en el entendido, que cualquier administrador y/o asesor sustituto que sea nombrado conforme a lo establecido en el presente Contrato deberá ser un administrador calificado a juicio de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que lo designe.

Cláusula 8.2. Renuncia del Administrador y Asesor.

(a) Si llega a ser ilegal que el Administrador y Asesor funja como el administrador y asesor del Fideicomiso de conformidad con el presente Contrato, el Administrador y Asesor podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario, renunciar a su nombramiento como administrador y asesor del Fideicomiso.

(b) En adición a lo establecido en la Cláusula 8.2(a), el Administrador y Asesor podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario con por lo menos 6 meses de anticipación, renunciar a su nombramiento como administrador del Fideicomiso; en el entendido, que la fecha efectiva de renuncia establecida en dicha notificación por escrito (la "Fecha Efectiva de Renuncia").

(c) En la Fecha Efectiva de Renuncia:

(i) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador y asesor del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(ii) cualquier administrador sustituto del Fideicomiso que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión;

(iii) el Administrador y Asesor que haya renunciado tendrá derecho a recibir todas las contraprestaciones en términos del presente contrato, devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Renuncia en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(iv) no obstante cualquier disposición en contrario en el presente Contrato, el Administrador y Asesor y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(v) el Administrador y Asesor que haya renunciado y sus Afiliadas continuarán siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del presente Contrato, pero únicamente con respecto a Daños (y) relacionados con Inversiones hechas con anterioridad a la Fecha Efectiva de Renuncia y (z) que se deriven o estén relacionados con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Renuncia o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador y Asesor que haya renunciado como administrador del Fideicomiso; y

(vi) para todos los efectos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, cualquier administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador" de conformidad con el presente Contrato 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 presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la renuncia del Administrador y Asesor que haya renunciado surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Cláusula 8.3. Remoción del Administrador y Asesor debido a una Conducta de Remoción. El Administrador y Asesor podrá ser removido como administrador y asesor del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, dentro de los 180 días siguientes a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya designado un administrador y asesor sustituto que sea una persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador y asesor del Fideicomiso. El Fiduciario inmediatamente al tener conocimiento, notificará a los Tenedores de cualquier determinación acerca de que se ha presentado cualquier Conducta de Remoción. En la fecha en la que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción"):

(a) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejarán, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) deberá convocarse al Comité Técnico dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que se presente la Conducta de Remoción para elegir 3 opciones de administradores reconocidos de fondos inmobiliarios en México que pudieran actuar como administrador sustituto, mismos que deberán a ser presentados a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá designar a un administrador sustituto de los propuestos por el Comité Técnico o elegir terminar y liquidar el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(c) el administrador sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier

persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión;

(d) el Administrador y Asesor removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(e) no obstante cualquier disposición en contrario en el presente Contrato, el Administrador y Asesor, así como cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(f) el Administrador y Asesor removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del presente Contrato, pero únicamente con respecto a Daños (x) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción, o (y) 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 y Asesor sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(g) para todos los efectos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, el administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el Administrador y Asesor de conformidad con el presente Contrato 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 presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del Administrador y Asesor sustituido surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Cláusula 8.4. Remoción Sin Causa del Administrador y Asesor. El Administrador podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya nombrado y aprobado a un administrador sustituto que sea una Persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador del Fideicomiso. En la fecha que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción sin Causa"):

(a) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) el administrador sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el

Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso;

(c) el administrador removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(d) no obstante cualquier disposición en contrario en el presente Contrato, el Administrador y Asesor y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(e) el administrador removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos de Contrato de Fideicomiso, pero únicamente con respecto a Daños (y) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa, o (z) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador y Asesor sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(f) para todos los efectos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, el administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador y Asesor" de conformidad con el presente Contrato 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 presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente 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.

Cláusula 8.5. Demandas y Operaciones. La terminación del presente Contrato no afectará:

(a) cualquier operación debidamente celebrada con anterioridad a la terminación del presente Contrato;

(b) cualquier reclamación hecha por el Administrador y Asesor o cualquiera de sus Afiliadas en relación con las cantidades devengadas y los gastos incurridos con respecto al periodo de terminación;

(c) cualquier otra reclamación que cualquiera de las partes pueda tener contra la otra parte; o

(d) las Cláusulas 5.1, 5.2, 8.3(f), 8.4(e) y 14, las cuales subsistirán a la terminación del presente Contrato junto con cualesquiera otras cláusulas en las que se especifique

subsistirán la terminación del presente Contrato y aquellas que por su naturaleza deban subsistir a la terminación del presente Contrato.

SECCIÓN IX. NOTIFICACIONES.

Cláusula 9.1. Notificaciones. Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:

(a) al ser entregadas, si fueron entregadas personalmente o enviadas por correo especializado;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímile o pdf que se envíe vía electrónica, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica, por correo electrónico o vía facsímile; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica o por correo electrónico.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en esta Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección que las partes designen mediante notificación a las demás partes. Las partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

El Fiduciario

Banco Actinver, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver,
Montes Urales 540, 3er Piso, Col. Lomas de Chapultepec,
C.P. 11000, Ciudad de México
Tel. 8636-5550
Atención: División Fiduciaria
Correo electrónico: gbeltran@actinver.com.mx kruizb@actinver.com.mx o scamarena@actinver.com.mx o jromeroc@actinver.com.mx

El Administrador y Asesor:

Administradora FIBRA Norte, S.C.
Km 7.5 Carretera a Cuauhtémoc,
Colonia Las Ánimas,
31450, Chihuahua, Chihuahua
Tel. 614 4390100
Fax. 614 4390100
Atención: Luis Carlos Piñon Reza
Correo electrónico: lpinon@bafar.com.mx

SECCIÓN X. RENUNCIA DE DERECHOS.

Cláusula 10.1. Renuncia de Derechos. Ni la omisión en el ejercicio ni el retraso en el ejercicio de un derecho, poder o recurso de conformidad con el presente Contrato operará como una renuncia. El ejercicio parcial de cualquier derecho, poder o recurso no precluirá cualquier ejercicio posterior de dicho derecho, poder o recurso.

SECCIÓN XI. CESIÓN.

Cláusula 11.1. Cesión. Las partes del presente Contrato no podrán ceder ninguno de sus derechos y obligaciones que les derivan del presente Contrato sin el previo consentimiento por escrito de todas las partes del presente Contrato excepto en el caso que el Administrador y Asesor ceda sus derechos y obligaciones a una Afiliada de conformidad con el presente Contrato.

Cláusula 11.2. Límite de Responsabilidad. Las partes reconocen y aceptan que (i) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, comparece a la celebración de este Contrato actuando única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2870 , y que actuará únicamente bajo instrucciones del Administrador y Asesor o de cualquier otra parte con derecho a instruir conforme a dicho Contrato de Fideicomiso respecto a cualesquier declaraciones, compromisos y/u obligaciones que deriven del presente Contrato, y que como tal Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria sólo será responsable de cumplir sus obligaciones previstas en este Contrato hasta donde el Patrimonio del Fideicomiso alcance, (ii) todas las declaraciones, compromisos y/u obligaciones que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria realice o asuma en términos de este documento no tienen la intención de ser declaraciones, compromisos y convenios personales de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria ni tendrán el propósito o la intención de obligar a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus delegados en lo personal, sino que se realizan y tienen la intención de obligar únicamente al Patrimonio del Fideicomiso y se realizan con base en información proporcionada por las partes del Contrato de Fideicomiso; y (iii) cualquier obligación prevista a cargo de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en este Contrato se cumplirá conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, excluyendo de cualesquiera responsabilidad a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria de su cumplimiento en forma directa (salvo que el Contrato de Fideicomiso o el presente Contrato prevean obligaciones directas de dicho Fiduciario).

SECCIÓN XII. OBLIGACIONES ADICIONALES.

Cláusula 12.1. Obligaciones Adicionales. Cada parte y sus respectivos funcionarios, empleados y agentes deberán celebrar cualesquier escrituras, documentos,

instrumentos y actos que sean razonablemente necesarios dar cumplimiento y efecto al presente Contrato. El Administrador y Asesor, así como su personal estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, de que además de los supuestos indicados en el Contrato de Fideicomiso, no se considerará información confidencial aquella que el Administrador y Asesor deba dar a conocer a terceros para el debido cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato y cualquier otro Documento de la Emisión.

SECCIÓN XIII. ACUERDO TOTAL.

Cláusula 13.1. Acuerdo Total. (a) El presente Contrato contiene el acuerdo total entre las partes con respecto al objeto materia del mismo. El presente Contrato sustituirá a cualquier conducta o acuerdo previos entre las partes con respecto al objeto material del mismo.

(b) Cada parte del presente Contrato reconoce que no se ha basado o ha sido inducido a la celebración del presente Contrato por alguna declaración o acto distinto a aquellos expresamente establecidos en ese Contrato o en cualquier documento al que se haga referencia en el presente Contrato. (c) Ninguna de las partes del presente Contrato será responsable frente a la otra parte por cualquier declaración u otro acto que no se encuentre contemplado en el presente Contrato o en cualquier documento al que se haga referencia en el presente Contrato.

(d) Ninguna disposición contenida en la presente Cláusula tendrá el efecto de restringir o limitar cualquier responsabilidad de alguna de las partes que derive de fraude.

SECCIÓN XIV. MODIFICACIONES.

Cláusula 14.1. Modificaciones. El presente Contrato solo podrá ser modificado mediante acuerdo por escrito celebrado por todas las partes del presente Contrato o según sea permitido de cualquier manera de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

SECCIÓN XV. DERECHO APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

Cláusula 15.1. Derecho Aplicable y Jurisdicción. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a la legislación aplicable de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, y las partes en este acto renuncian, expresa e irrevocablemente, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

SECCIÓN XVI. DIVISIBILIDAD.

Cláusula 16.1. Divisibilidad. En caso de que cualquier cláusula del presente Contrato llegare a ser determinada como prohibida, inválida o inejecutable en cualquier jurisdicción, para efectos de dicha jurisdicción, se considerará sin efectos hasta el alcance de dicha invalidez, prohibición o inaplicabilidad sin que esto altere o modifique la validez del resto del Contrato, y dicha invalidez, prohibición o inaplicabilidad no alterará ni modificará la validez de dicha cláusula en cualquier otra jurisdicción.

SECCIÓN XVII. EJEMPLARES.

Cláusula 17.1. Ejemplares. El presente Contrato se podrá firmar en cualquier número de ejemplares, cada uno de ellos considerado al momento de su firma como un original. Todos los ejemplares se considerarán en conjunto como un solo documento.

SECCIÓN XVIII. ENCABEZADOS.

Cláusula 18.1. Encabezados. Los títulos y encabezados incluidos en el presente Contrato se utilizan únicamente con fines de conveniencia y de ninguna manera definirán, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra forma afectarán la interpretación) de cualquier disposición del presente Contrato.

[*SIGUE HOJA DE FIRMAS*]

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes de este Contrato celebran el mismo en dos ejemplares por medio de sus representantes debidamente autorizados en la fecha referida previamente.

EL FIDUCIARIO

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Actuando únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número 2870

Por: _____

Nombre: Karla Ivette Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____

Nombre: Sergio Bruno Camarena Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA QUE CELEBRAN BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 2870, Y ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C., COMO ADMINISTRADOR Y ASESOR.

EL ADMINISTRADOR Y ASESOR

Administradora FIBRA Norte, S.C.

Por: _____

Nombre: Luis Eduardo Ramírez Herrera

Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA QUE CELEBRAN BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 2870, Y ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C., COMO ADMINISTRADOR Y ASESOR.

Anexo "A"
Contrato de Administración y Asesoría
Servicios de Administración del Fideicomiso

El Administrador y Asesor deberá desempeñar y prestar los siguientes servicios de administración respecto del Fideicomiso:

(a) servicios de administración de portafolio y de activos, relacionados con la identificación, colocación, adquisición y enajenación de los Activos Inmobiliarios;

(b) administrar el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión y sus respectivos patrimonios;

(c) determinar a su entera discreción e instruir por escrito al Fiduciario del Fideicomiso y a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión la apertura o cierre de las cuentas del fideicomiso, así como la administración y aplicación de los recursos depositados en las mismas, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso y en los Fideicomisos de Inversión.

(d) auditoría, valuación, control de pérdidas (seguros y fianzas) y administración de riesgos con respecto a los Activos Inmobiliarios;

(e) soporte de reportes de finanzas y contabilidad y administración de efectivo y de tesorería;

(f) elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la CUE, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna;

(g) actividades relacionadas con aspectos legales y de cumplimiento;

(h) supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión y los Activos Inmobiliarios, incluyendo el pago de impuestos y derechos que correspondan y la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

(i) administración de propiedades e instalaciones;

(j) soporte tecnológico y de sistemas;

(k) gestión de relaciones y comunicaciones con los Tenedores de los CBFIs;

(l) revisar y aprobar todos los procedimientos o notificaciones con la CNBV, BMV y cualquier otra Autoridad Gubernamental;

(m) llevar a cabo todas las actividades relacionadas con reportes en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(n) realizar todas las actividades de planeación estratégica incluyendo, sin limitación, estrategias en relación al crecimiento y adquisición de propiedades, administración de portafolio y de activos, dividendos y marketing (distintas de las actividades expresamente reservadas por la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico);

(o) ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones del Administrador y Asesor en términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión;

(p) preparar el Reporte Anual y llevar a cabo cualquier acción necesaria para publicar el Reporte Anual conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(q) actividades de recursos humanos respecto de los empleados del Administrador y Asesor;

(r) administración, control y gestión de las Inversiones y operaciones del día a día del Fideicomiso y monitoreo y supervisión de las Inversiones y su desempeño;

(s) mantener registros adecuados de las Inversiones;

(t) desempeñar o asistir en el desempeño de dichas funciones administrativas necesarias en la administración del Fideicomiso y de los activos del Fideicomiso como pueda acordarse con el fiduciario aplicable;

(u) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión y preparar y mantener o asistir en la preparación de todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso;

(v) entregar a los Tenedores, al Representante Común y a terceros (según sea aplicable) notificaciones, reportes, estados financieros y demás materiales por escrito según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso o según sea razonablemente requerido de tiempo en tiempo por el Fiduciario o el Representante Común y asistir al Fiduciario según sea requerido en la preparación de los mismos y, cuando resulte necesario o apropiado, gestionar las aprobaciones de los contenidos de los mismos;

(w) servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores.

Anexo "B"
Contrato de Administración y Asesoría
Servicios de Administración de Activos Inmobiliarios

El Administrador y Asesor deberá desempeñar y prestar los siguientes servicios de administración de propiedades respecto del Fideicomiso:

(a) servicios de administración de portafolio y activos relacionados con la operación y arrendamiento de los Activos Inmobiliarios (incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los contratos de arrendamiento, la celebración de prórrogas y convenios modificatorios relacionados con los mismos y la facturación y cobranza de las rentas y cuotas de mantenimiento);

(b) construcción, desarrollo, administración y operación de Activos Inmobiliarios de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso;

(c) contratación y supervisión de terceros prestadores de servicios, respecto del desarrollo, construcción, operación y administración de Activos Inmobiliarios;

(d) investigar, seleccionar y, en nombre del Fideicomiso, negociar con, personas que actúen en dichas capacidades y pagar comisiones a, y celebrar contratos con, o emplear o contratar servicios desempeñados o a ser desempeñados por, cualquiera de dichas Personas en relación con los Activos Inmobiliarios; y

(e) servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores.

Anexo "C"
Contrato de Administración y Asesoría
Servicios de Asesoría

El Administrador y Asesor deberá desempeñar y prestar los siguientes servicios de asesoría:

(a) actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante deuda y capital, tanto públicas como privadas;

(b) identificar, evaluar, estructurar y recomendar al Fideicomiso las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso y la disposición de dichas Inversiones, de conformidad con el enfoque y estrategia de inversión conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso;

(c) negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualesquier Inversión que deba celebrar el Fiduciario directa o indirectamente a través de los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión;

(d) proponer al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, las Inversiones y, en su caso, instruir al Fiduciario para que proceda a realizar las Inversiones en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(e) manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso;

(f) actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporteo financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de cumplimiento normativo; y

(g) cualquier otra actividad de asesoramiento, que el Fideicomiso requiera.

Anexo "E"
Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2870
Honorarios del Fiduciario

(a) Honorarios por aceptación del cargo de Fiduciario: la cantidad de **$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 M.N.), más el correspondiente IVA,** dicha cantidad deberá ser pagada, en una sola exhibición, al momento de la firma del Fideicomiso o al momento de la Emisión Inicial, según sea acordado.

(b) Honorario Anual por la Administración Fiduciaria:

A. Hasta en tanto se realice la Emisión Inicial de CBFI's MXP$120,000.00+IVA

B. Una vez realizada la Emisión Inicial de CBFI's $360,000.00 (trescientos sesenta mil pesos 00/100 M.N.) + IVA,

Dicha cantidad deberá ser pagadera con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o directamente por el fideicomitente, por mensualidades vencidas.

(c) Honorarios por Convenios Modificatorios a los documentos de la Emisión: ***Cotizado por Separado*.**

A. Modificaciones en relación con el Fideicomiso constituido como FIBRA.

Los honorarios que surjan en los documentos relacionados con el Fideicomiso constituido como FIBRA, serán acordados entre el fideicomitente y el Fiduciario de conformidad con el tipo de modificaciones que se efectúen en el Fideicomiso y los documentos de la transacción.

Dicha cantidad deberá ser pagada a más tardar dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de los convenios correspondientes, en una sola exhibición.

B. Modificaciones al Fideicomiso, que den origen a un nuevo tipo de fideicomiso, estructura o vehículo.

Este tipo de modificaciones serán objeto de una nueva propuesta, los cuales serán acordados por el fideicomitente y el Fiduciario atendiendo a las condiciones y términos del nuevo tipo de fideicomiso, estructura o vehículo.

(d) Honorarios por el otorgamiento de poderes, publicación de convocatorias en periódico y/o firma de documentos legales: la cantidad de **$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.), más el correspondiente IVA,** pagaderos a más tardar dentro de los siguientes 15 (quince) días hábiles a la fecha de firma de los documentos correspondientes, en una sola exhibición.

(e) Gastos Adicionales relacionados con la Transacción: **Al costo**.

Por la extinción del Fideicomiso el Fiduciario no cobrará comisión alguna.

Los honorarios del Fiduciario establecidos en la presente propuesta, no incluyen la realización de: (I) Emisiones de CBFI's Adicionales a la Emisión Inicial o (ii) la realización de emisiones de emisiones de valores diferentes a los CBF's. Por lo anterior, en caso de que se pretendan realizar actos diferentes a los previstos en la presente propuesta, los honorarios que deberán cubrirse al Fiduciario por su participación, serán presentados en una nueva propuesta, los cuales serán acordados por el fideicomitente y el Fiduciario atendiendo a las condiciones y términos de cada caso en particular.

Todos los honorarios del Fiduciario causan el Impuesto al Valor Agregado de conformidad con las leyes de la materia.

El Fiduciario podrá cobrar todos los servicios bancarios y/o financieros que en su momento se llegaren a generar con motivo de la operación del Fideicomiso o para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, serán con cargo al patrimonio del mismo, cargando por ese concepto el importe de la tarifa vigente en el momento que se requiera del servicio (según sea el caso).

El Fiduciario se reserva el derecho de actualizar sus honorarios en forma anual, en la misma proporción en que se incremente el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México o el organismo que lo sustituya para tales efectos.

El Fideicomitente y los Fideicomisarios en este acto otorgan expresamente su conformidad y autorización para que los honorarios fiduciarios sean aplicados y pagados contra el Patrimonio del Fideicomiso de forma automática. En caso de que los fondos del Patrimonio del Fideicomiso no resulten suficientes el Fideicomitente se obliga a cubrir los honorarios aquí establecidos.

El Fideicomitente y los Fideicomisarios mediante la celebración del presente otorgan expresamente su conformidad y autorización para que en caso de existir incumplimiento en el pago de los honorarios del Fiduciario, éste proceda de la siguiente manera:

A) No dar trámite a ninguna instrucción respecto del Fideicomiso hasta el momento en que los honorarios sean totalmente cubiertos, sin responsabilidad para el Fiduciario por dejar de cumplir con los fines del Fideicomiso o por los posibles daños, perjuicios o inconvenientes que surjan como consecuencia de dejar de cumplir con dichos fines, por lo que el Fideicomitente y el Fideicomisario lo liberan de dicha responsabilidad y la asumen personalmente.

B) Si el incumplimiento del pago de honorarios persiste por 6 (seis) meses calendario, las Partes acuerdan considerar a dicho incumplimiento para efectos del Fideicomiso, como causa grave para que el Fiduciario se excuse y renuncie a su cargo ante un Juez de Primera Instancia, solicitando el nombramiento de otra institución para que lo sustituya o bien, se extinga el Fideicomiso conforme a los artículos 391 y 385 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin perjuicio de las acciones que pudiere ejercer el Fiduciario para el cobro de los honorarios pendientes.

C) El Fiduciario cobrará intereses moratorios sobre saldos insolutos desde la fecha de incumplimiento y hasta la de su total liquidación, a razón de aplicarles una tasa de interés

anual equivalente a lo que resulte de multiplicar por dos la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a plazo de 28 (veintiocho) días, publicada en el Diario Oficial de la Federación por el Banco de México en la fecha de inicio del Periodo de Intereses Moratorios, más 5 (cinco) puntos porcentuales.

Para los efectos de este contrato por "Períodos de Intereses Moratorios" se entenderán: Cada uno de los períodos para el cómputo de los intereses moratorios sobre el principal (monto de adeudo de honorarios), de 28 (veintiocho) días naturales cada uno, con base en los cuales se calcularán los intereses moratorios que devengue el saldo insoluto de la suma principal, en el entendido de que el primer Período de Intereses Moratorios iniciará en la fecha de incumplimiento y terminará veintiocho días naturales después, el segundo período de intereses iniciará el día en que haya vencido el Período de Intereses inmediato anterior y concluirá veintiocho días naturales después y así sucesivamente hasta la fecha de pago total, en cuyo caso el último Período de Intereses Moratorios se ajustará a la fecha de pago. El cálculo de los intereses moratorios se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales efectivamente transcurridos con divisor 360 (trescientos sesenta).

Todos los honorarios que el Fiduciario tenga derecho a recibir conforme a lo anteriormente señalado y en relación con el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, con motivo de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y con el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, serán cubiertos en los términos pactados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme lo establecido en el Fideicomiso.

Anexo "F"
Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2870
"Programa Libre de Papel"

El Programa "LIBRE DE PAPEL" del Grupo Financiero Actinver le permite consultar su estado de cuenta mensual a través de la página de Internet sin que medie un envío postal a su domicilio.

Las Ventajas de este Programa son:

- Confidencialidad
- Seguridad
- Facilidad de Acceso

CONSENTIMIENTO

Al aceptar la modalidad contenida en el presente, Usted está de acuerdo en no recibir los estados de cuenta correspondientes de la cuenta abierta al amparo del Contrato de Intermediación Bursátil ligado a su Contrato de Fideicomiso, de manera impresa en papel, a través del envío postal. En virtud de lo anterior, Usted podrá tener acceso a la información de su estado de cuenta a través de medios electrónicos, en particular a través de la siguiente página de Internet www.actinver.com (la 'Página') siempre que no revoque el presente consentimiento de forma expresa y por escrito a Grupo Financiero Actinver.

En ese orden de ideas si Usted desea volver a recibir sus estados de cuenta impresos mediante envío por servicio de correo postal, le rogamos lo informe de manera expresa y fidedigna, enviando su instrucción al domicilio al calce de este documento, para que esa nueva orden se aplique a partir del mes inmediato siguiente a la fecha en la que conste el aviso correspondiente.

Le informamos que los estados de cuenta impresos a través de la presente página de Internet de Actinver son válidos como comprobantes fiscales en términos de las leyes aplicables, sin embargo, Usted podrá solicitar una copia impresa en papel de cualquier estado de cuenta que haya consultado al domicilio al calce.

Actinver no será responsable en caso de que la información relativa a sus estados de cuenta no sea recibida por Usted debido a casos fortuitos, de fuerza mayor, fallas del sistema de cualquiera de las partes, interrupción en los sistemas de comunicación en línea, o cualquier otra causa fuera del control del Grupo Financiero Actinver. En cualquiera de las situaciones anteriores, Usted deberá comunicarse al Departamento Fiduciario para obtener atención requerida, toda vez que cualquier inconformidad respecto a los movimientos que se hubieran plasmado en ese estado de cuenta, debe ser presentada en un período no mayor a sesenta días naturales siguientes a la fecha de corte de ese mismo estado de cuenta, ya que de lo contrario se entenderán aprobados por Usted.

El presente escrito se emite en estricto apego a la cláusula septuagésima sexta del Contrato de Intermediación Bursátil sin prejuicio de las disposiciones legales y/o normativas aplicables.

X Aceptamos los términos y condiciones

☐ No acepto los términos y condiciones

POR: Administradora FIBRA Norte, S.C.

representada por: [*]

POR: MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO

representada por: [*]

CORREOS ELECTRÓNICOS:

_____ **o** _____

Anexo "G"
Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 2870
Formato para designar personas autorizadas para instruir

Ciudad de México, a [**] de [****] de [20**]

BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA
Montes Urales 540, Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec,
Ciudad de México, C.P. 11000

Referencia: Fideicomiso Irrevocable 2870

Personas autorizadas para girar instrucciones al Fiduciario

Atención: División Fiduciaria

De conformidad con la Cláusula 17.2 del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 2870 de fecha [*] de [*] de 2017 (el **"Fideicomiso"**), celebrado entre Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V. como fideicomitente (el **"Fideicomitente"**), Administradora FIBRA Norte, S.C. como administrador y asesor (el "**Administrador y Asesor**"), Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores (el "**Representante Común**") y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso (el **"Fiduciario"),** el que suscribe en mi carácter de representante legal del [Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Representante Común] con facultades suficientes para expedir la presente y obligar a mi representada en dichos términos, en relación con la presente se aprueba que: (i) las personas cuyos nombres se listan a continuación (las "**Personas Autorizadas**") y cuyas identificaciones oficiales vigentes se anexan a la presente, se encuentran debidamente facultadas para girar, indistintamente, instrucciones al Fiduciario, de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso de referencia; (ii) la firma autógrafa que aparece en la presente al lado del nombre de las Personas Autorizadas, es la firma con la que se ostentan; (iii) el Fiduciario únicamente deberá reconocer como válidas las instrucciones firmadas por las Personas Autorizadas; y (iv) el Fiduciario quedará libre de cualquier responsabilidad siempre que cumpla cualquier instrucción emitida por las Personas Autorizadas:

No.	Nombre	Firma
1.	[*]	_____

En caso de modificación de algún término de la presente carta de autorización de firmas (incluyendo sin limitar, y de manera especial, el nombramiento o remoción de Personas Autorizadas), se deberá comunicar al Fiduciario y enviará a este último, una nueva carta que haga constar dichas

modificaciones; en el entendido de que mientras no se entregue la nueva carta de autorización de firmas, según sea el caso, el Fiduciario podrá llevar a cabo y ejecutar, sin responsabilidad alguna, las instrucciones (como dicho término se define en el Fideicomiso) que le sean entregadas por las Personas Autorizadas al momento facultadas.

Atentamente,

[*]

_____

[*]

Representante Legal

PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO de fecha 21 de julio de 2017 (el "Convenio Modificatorio") al Fideicomiso (según dicho término se define más adelante), que celebran Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (el "Fideicomitente"), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso (el "Fiduciario"), Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores (el "Representante Común"), y Administradora FIBRA Norte, S.C., como administrador y asesor (el "Administrador y Asesor" y conjuntamente con el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, las "Partes"), de conformidad con el siguiente Antecedente, Declaraciones y Cláusulas.

ANTECEDENTE

ÚNICO. El 10 de julio de 2017 las Partes celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable número 2870 (el "Fideicomiso"), cuyo fin primordial es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes inmuebles arrendados, en todo caso directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), conforme a los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR.

DECLARACIONES

I. El Fideicomitente declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en escritura pública número 454 de fecha 21 de abril de 2006, otorgada ante la fe del Lic. José Ortiz Barroso, Notario Público número 19, con ejercicio en el Distrito de Viesca, Estado de Coahuila de Zaragoza, en la Ciudad de Torreón, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua, bajo el folio mercantil electrónico no. 24153*10 el 25 de enero de 2008.

(b) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sean corporativos, gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la Ley Aplicable para celebrar el presente Convenio Modificatorio y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo.

(c) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para obligarlo y celebrar el presente Convenio Modificatorio en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Convenio Modificatorio, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna como consta en la escritura pública número 10,904, de

fecha 11 de abril del 2017, otorgada ante la fe de Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público 2 del distrito judicial Morelos, Chihuahua, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua, bajo el folio mercantil electrónico 24153 el 6 de mayo de 2017.

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la SHCP para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) La celebración de este Convenio Modificatorio y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente, se encuentran dentro de los fines del Fideicomiso, ha sido debidamente autorizado y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en el Fideicomiso o cualquier disposición contenida en los documentos de la operación, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual el Fiduciario sea parte o por la cual dicho Fiduciario o cualquiera de los activos o capital del Patrimonio del Fideicomiso se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza.

(c) Los delegados fiduciarios que firman el Convenio Modificatorio cuentan con los poderes y facultades suficientes y necesarias para celebrarlo, mismas que a la fecha no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna.

(d) Comparece a celebrar este Convenio Modificatorio de conformidad y bajo los lineamientos señalados en la carta instrucción de fecha 21 de julio de 2017 emitida por el Administrador y Asesor, copia simple de la carta instrucción se agrega al presente como Anexo Único, por lo anterior, celebra el presente en los términos instruidos.

III. El Administrador y Asesor declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad civil debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en escritura pública número 14,286 de fecha 13 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24, con ejercicio en el Distrito Judicial Morelos, en la Ciudad de Chihuahua, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo el folio electrónico no. 2016-154226 el día 30 de diciembre de 2016.

(b) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la Ley Aplicable para celebrar el presente Convenio Modificatorio y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo.

(c) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Convenio Modificatorio en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del mismo, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

IV. El Representante Común en este acto declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizada por la SHCP para actuar como casa de bolsa.

(b) La celebración de este Convenio Modificatorio y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios, en su caso, y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza.

(c) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Convenio Modificatorio en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del mismo, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las Partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones. Los términos en mayúscula inicial utilizados pero no definidos en el presente Convenio Modificatorio tendrán el significado atribuido a los mismos en el Fideicomiso.

SEGUNDA. Modificaciones.

(a) Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio, las Partes convienen en modificar la Cláusula 3.8 "Restricciones de Adquisición" del Fideicomiso para quedar redactada en los términos que se establecen a continuación:

> *"Cláusula 3.8 Restricciones de Adquisición. Después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del* **20%** *o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido que si un Tenedor ya fuese titular de más del* **20%** *de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada*

incremento en la titularidad que represente el **20%** *o más de los CBFIs en circulación conforme a la presente Cláusula 3.8. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del* **20%** *o más de los CBFIs en circulación deberá notificar al Administrador y Asesor y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes), con copia al Fiduciario y al Representante Común, por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Dicha notificación deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, en su caso (c) el número de CBFIs que dicha Persona o 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, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, y (f) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición. El Administrador y Asesor deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador y Asesor reciba una notificación completa. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente es, directa o indirectamente, un competidor del Fideicomiso o de cualquiera de sus Afiliadas, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente con la información completa a su presidente y/o secretario; en el entendido que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor al* **20%** *referido sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico, el adquiriente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs adquiridos sin autorización, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el*

derecho de designar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia del total de los CBFIs en circulación, y el adquiriente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente."

(b) Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio, las Partes convienen en modificar los sub-incisos (iii), (xiv) y (xv) del inciso (e) y en modificar el inciso (f) de la Cláusula 3.9 "Recompra de CBFIs" del Fideicomiso; así como en adicionar los sub-incisos (xvi), (xvii), y (xviii) al inciso (e) de la misma Cláusula para quedar redactados en los términos que se establecen a continuación:

"Cláusula 3.9 Recompra de CBFIs. (…)

(e) Adicionalmente, las operaciones de recompra de CBFIs deberán ajustarse a lo siguiente:

(…)

(iii) el Fiduciario deberá estar al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de la emisión de instrumentos representativos de un pasivo a cargo del Fideicomiso inscritos en el RNV;

(…)

(xiv) el Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través de los sistemas de difusión de información de la BMV en los formatos electrónicos correspondientes. El aviso deberá contener: (u) la fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente; (v) el tipo de operación; (w) número de CBFIs adquiridos; (x) precio unitario e importe de la operación; (y) intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones; y (z) el remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs;

(xv) el Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIS: (y) desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus CBFIs y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido; y (z) cuando existan eventos relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionistas;

(xvi) la Asamblea Ordinaria de tenedores, para cada ejercicio, de conformidad con el programa de recompra aprobado y presentado por el Comité Técnico del Fideicomiso, aprobará expresamente el monto máximo de los recursos que podrá destinarse a la recompra de CBFIs, mismo que en todo momento deberá cumplir con la Ley Aplicable;

(xvii) en tanto los CBFIs pertenezcan al Fideicomiso y se conserven en tesorería, no podrán ser representados ni votados en la Asamblea de Tenedores ni podrá ejercerse derecho alguno respecto de los mismos, en el entendido de que siempre prevalecerá cualquier disposición de la Ley Aplicable que se contraponga a lo dispuesto en el presente inciso; y

(xviii) el Representante Común no tendrá injerencia alguna en los mecanismos de recompra y colocación de los CBFIs.

(f) Las operaciones de colocación de CBFIs que hayan sido previamente adquiridos por el Fiduciario de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, se deberán ajustar a lo señalado en los incisos (i) a (xviii) del inciso (e) anterior."

(c) Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio, las Partes convienen en modificar el inciso (b), Cláusula 5.4 "Deberes y Facultades del Comité Técnico" del Fideicomiso para quedar redactado en los términos que se establecen a continuación:

"*Cláusula 5.4 <u>Deberes y Facultades del Comité Técnico</u>. (…)*

(a) (…)

(b) Facultades del Comité Técnico. (…)

(…)

(x) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, dentro o fuera de cualquier mercado de valores, por cualquier medio, directa o indirectamente, del 20% o más de los CBFIs en circulación, en los términos establecidos en la Cláusula 3.8 del presente Contrato;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros 4 años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del presente Contrato, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida);

(xii) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la CUE), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas;

(xiii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador y Asesor;

(xiv) con la recomendación previa y favorable del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes, el monto a ser distribuido a los Funcionarios como compensación anual en virtud del Plan de Compensación de Largo Plazo.

(xv) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico conforme al presente Contrato, la CUE y la Ley Aplicable; y

(xvi) (A) monitorear el desempeño del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Administración y Asesoría, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador y Asesor conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría, (B) mantenerse informado respecto de todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador y Asesor en relación con los mismos, y (C) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y Asesor y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor conviene en considerar, de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos en los que el Comité Técnico sea consultado, según se describe en la presente Cláusula."

(d) Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio, las Partes convienen en modificar el inciso (a) de la Cláusula 11.2 "Cuenta de Retención" del Fideicomiso para quedar redactado en los términos que se establecen a continuación:

"Cláusula 11.2 Cuenta de Retención.(a) A más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha de firma del presente Contrato, sirviendo el presente inciso como instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta segregada en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y/o Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, a nombre del Fiduciario, que será designada Cuenta de Retención (la "Cuenta de Retención").

(b) (…)

(c) (…)"

(e) Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio, las Partes convienen en modificar la Cláusula 11.4 "Cuentas de Rentas" del Fideicomiso para quedar redactada en los términos que se establecen a continuación:

"Cláusula 11.4 Cuentas de Rentas. Conforme a los Fideicomisos de Inversión, cada fiduciario de dichos fideicomisos deberá abrir y mantener al menos dos cuentas, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el fiduciario correspondiente, en las cuales se depositarán la totalidad de los ingresos por arrendamiento derivados de los Activos Inmobiliarios propiedad de cada uno de los Fideicomisos de Inversión. En los Fideicomisos de Inversión, se deberá prever que todos los recursos depositados en las Cuentas de Rentas serán transferidos por el Fiduciario, sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador y Asesor, o por el Administrador y Asesor, a las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión los días lunes de cada semana (o el Día Hábil siguiente, en caso de ser inhábil), a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de

México) o en su caso, cualquier Día Hábil de la semana, que resulte necesario para la operación del Fideicomiso."

(f) Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio, las Partes convienen en modificar la Cláusula 11.5 "Cuenta de Distribución" del Fideicomiso para quedar redactada en los términos que se establecen a continuación

"Cláusula 11.5 Cuenta de Distribución. Conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor, el Fiduciario deberá establecer y mantener una cuenta segregada a nombre del Fiduciario (la "Cuenta de Distribución"). La Cuenta de Distribución será fondeada con recursos de las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión conforme a las instrucciones previas y por escrito que el Administrador y Asesor entregue a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión, entregándole copia al Representante Común, (según se prevé en los Fideicomisos de Inversión), y el Fiduciario de conformidad con la instrucción que reciba del Asesor y Administrador, deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribución para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Sección XII del presente Contrato."

(g) Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio, las Partes convienen en modificar el inciso (b), Cláusula 15.2 "Terminación" del Fideicomiso para quedar redactado en los términos que se establecen a continuación:

"Cláusula 15.2 Terminación. (a) (…)

(b) No obstante lo anterior, la vigencia del presente Contrato no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC, en el entendido que si dicho plazo máximo estuviere cercano a su terminación, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, para: (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3. Si la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3. En caso de terminación del Fideicomiso o en caso que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV según lo establecido en este Contrato, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación."

(h) Con efectos a partir de la fecha del presente Convenio Modificatorio, las Partes convienen en modificar el inciso (a) de la Cláusula 16.3 denominada "Obligaciones

Formales" del Fideicomiso para quedar redactado en los términos que se establecen a continuación:

> *"Cláusula 16.3 Obligaciones Formales.*
>
> *(a) Inscripción en el RFC. El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá solicitar la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes como un fideicomiso dedicado a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, derivado de lo anterior, el Administrador y Asesor señalará al Fiduciario las personas físicas a las cuales deberá otorgar poderes, con la finalidad de que representen al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso, ante las autoridades fiscales correspondientes, incluyendo sin limitar la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria.*
>
> *(b) (…)"*

TERCERA. Ratificación de Términos y No Novación. Las Partes acuerdan que, salvo las modificaciones contenidas en este Convenio Modificatorio, no se modifica el contenido o alcance de cualquier otra de las cláusulas o anexos del Fideicomiso y reconocen que el presente Convenio Modificatorio no constituye una novación al mismo. Las Partes convienen que todas las referencias al Contrato de Fideicomiso y/o al Fideicomiso en cualquier Documento de la Emisión o cualquier otro documento relacionado se entenderán hechas al Contrato de Fideicomiso y/o al Fideicomiso, según ha sido modificado mediante el presente Convenio Modificatorio, y según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma modificado en cualquier momento posterior.

CUARTA. Acuerdo Único. El presente Convenio Modificatorio contiene las obligaciones y el acuerdo único entre las Partes, y reemplaza cualesquiera otras obligaciones, acuerdos y entendimientos previos entre las Partes en relación con el objeto materia de este Convenio Modificatorio. No existen acuerdos verbales entre las Partes. En caso de conflicto, discrepancia o inconsistencia entre el Contrato de Fideicomiso y este Convenio Modificatorio, los términos de este Convenio Modificatorio regirán y prevalecerán para todos los efectos legales a que haya lugar.

QUINTA. Notificaciones y otras Provisiones. Cualquier notificación o comunicación con respecto al presente Convenio Modificatorio deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la Cláusula 17.2 "Notificaciones" del Contrato de Fideicomiso, el cual será aplicable al presente Convenio Modificatorio respecto de todos los términos y condiciones que este último no prevea.

SEXTA. Derecho Aplicable; Jurisdicción. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Convenio Modificatorio, en este acto las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, y renuncian, de manera expresa e

irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

[*El resto de la página se deja en blanco intencionalmente. Siguen hojas de firma*]

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes celebran y firman el presente Convenio Modificatorio a través de sus respectivos representes legales debidamente autorizados, en la fecha señalada en el proemio.

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

Por: _____
Nombre: Karla Ivette Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____
Nombre: Sergio Bruno Camarena Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO DEL FIDEICOMISO, QUE CELEBRAN PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, S.A. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE, BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, , EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES, Y ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C. EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR Y ASESOR.

El Fideicomitente:
Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.

Por: _____
Nombre: Raúl de la Paz Parga
Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO DEL FIDEICOMISO 2870, QUE CELEBRAN PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, S.A. DE C.V., BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO Y ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C.

El Administrador y Asesor:
Administradora FIBRA Norte, S.C.

Por: _____
Nombre: Luis Carlos Piñón Reza
Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO DEL FIDEICOMISO 2870, QUE CELEBRAN PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, S.A. DE C.V., BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO Y ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C.

El Representante Común
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Por: _____
Nombre: Elena Rodríguez Moreno
Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO DEL FIDEICOMISO 2870, QUE CELEBRAN PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, S.A. DE C.V., BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO Y ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C.

Primer Convenio Modificatorio
Anexo Único
Carta de instrucción al Fiduciario

(*Se adjunta documento*)

Anexo "E" - Contrato de Administración y Asesoría

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA

celebrado entre

Administradora FIBRA Norte, S.C.,

como Administrador y Asesor

y

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

actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2870

de fecha 25 de julio de 2017

ÍNDICE

Antecedente 4
Declaraciones 4
SECCIÓN I. DEFINICIONES 6
Cláusula 1.1. Definiciones. 6
Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación. 11
Cláusula 1.3. Determinación de Cantidades. 12
SECCIÓN II. NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR Y ASESOR 12
Cláusula 2.1 Nombramiento y Aceptación. 12
SECCIÓN III. PODERES DEL ADMINISTRADOR 13
Cláusula 3.1 Otorgamiento de Poderes. 13
Cláusula 3.2 Limitación de Poderes. 15
Cláusula 3.3. Obligaciones del Fiduciario. 16
Cláusula 3.4. Revocación de Poderes. 16
SECCIÓN IV. OBLIGACIONES Y SERVICIOS DEL ADMINISTRADOR; AUDITORIAS Y REPORTES 16
Cláusula 4.1. Obligaciones del Administrador y Asesor. 16
Cláusula 4.2. Servicios del Administrador y Asesor. 16
Cláusula 4.3. Autoridad Delegada. 16
Cláusula 4.4. Dedicación de Tiempo. 17
Cláusula 4.5. Apoyo de Terceros. 17
Cláusula 4.6. Deberes Exclusivos del Administrador y Asesor. 18
Cláusula 4.7. Reporte Anual 18
Cláusula 4.8. Información Adicional. 18
Cláusula 4.9 Informe Trimestral. 18
SECCIÓN V. RESPONSABILIDAD 19
Cláusula 5.1. Responsabilidad Laboral. 19
Cláusula 5.2. Responsabilidad del Administrador y Asesor. 19
Cláusula 5.3. Ausencia de Responsabilidad; Indemnización. 19
SECCIÓN VI. RECONOCIMIENTO 20
Cláusula 6.1. Reconocimiento. 20
SECCIÓN VII. PRESUPUESTO ANUAL Y GASTOS. 21
Cláusula 7.1. Presupuesto Anual 21
Cláusula 7.2. Gastos 21
Cláusula 7.3. Plan de Compensación. 21
SECCIÓN VIII. PLAZO Y TERMINACIÓN. 23
Cláusula 8.1. Plazo. 23
Cláusula 8.2. Renuncia del Administrador y Asesor 23
Cláusula 8.3. Remoción del Administrador y Asesor debido a una Conducta de Remoción. 24
Cláusula 8.4. Remoción Sin Causa del Administrador y Asesor. 25
Cláusula 8.5. Demandas y Operaciones. 26
SECCIÓN IX. NOTIFICACIONES. 27
Cláusula 9.1. Notificaciones. 27
SECCIÓN X. RENUNCIA DE DERECHOS. 28

Cláusula 10.1. Renuncia de Derechos. 28
SECCIÓN XI. CESIÓN. 28
Cláusula 11.1. Cesión. 28
Cláusula 11.2. Límite de Responsabilidad. 28
SECCIÓN XII. OBLIGACIONES ADICIONALES. 29
Cláusula 12.1. Obligaciones Adicionales. 29
SECCIÓN XIII. ACUERDO TOTAL. 29
Cláusula 13.1. Acuerdo Total. 29
SECCIÓN XIV. MODIFICACIONES. 29
Cláusula 14.1. Modificaciones. 29
SECCIÓN XV. DERECHO APLICABLE Y JURISDICCIÓN. 30
Cláusula 15.1. Derecho Aplicable y Jurisdicción. 30
SECCIÓN XVI. DIVISIBILIDAD. 30
Cláusula 16.1. Divisibilidad. 30
SECCIÓN XVII. EJEMPLARES. 30
Cláusula 17.1. Ejemplares. 30
SECCIÓN XVIII. ENCABEZADOS. 30
Cláusula 18.1. Encabezados. 30
Anexo A 33
Anexo B 35
Anexo "C" 36

Contrato de Administración y Asesoría (el "Contrato") de fecha 25 de julio de 2017, celebrado entre Administradora FIBRA Norte, S.C. (el "Administrador y Asesor") y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso (el "Fiduciario"), de conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas.

Antecedente

I. El 10 de julio de 2017, Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente, el Fiduciario, en dicho carácter, Administradora Fibra Norte, S.C., en su carácter de administrador y asesor, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común, celebraron el Contrato de Fideicomiso, cuyo fin primordial es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes inmuebles arrendados, en todo caso directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión). En dicho Fideicomiso, se designó al Administrador y Asesor, quien aceptó su nombramiento y actuar como administrador y asesor del Fideicomiso de conformidad con las responsabilidades y obligaciones que le han sido delegadas por el Comité Técnico (según dicho término se define más adelante).

II. De conformidad con la Cláusula 2.4.(k) y la Cláusula 7.1 del Fideicomiso, con el propósito de cumplir los fines del mismo, el Fiduciario y el Administrador y Asesor celebran el presente Contrato, sujeto a los términos y condiciones aquí establecidos, para beneficio del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión, a fin de que, el Administrador y Asesor tome las acciones requeridas con el fin de concretar Inversiones.

Declaraciones

I. El Administrador y Asesor declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad civil debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en escritura pública número 599 de fecha 13 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24, con ejercicio en el Distrito Judicial Morelos, en la Ciudad de Chihuahua, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo el folio electrónico no. 2016-154226 el día 30 de diciembre de 2016.

(b) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en los estatutos sociales del

Administrador y Asesor o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual el Administrador y Asesor sea parte o por la cual el Administrador y Asesor o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza aplicable al Administrador y Asesor.

(c) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida y exigible en su contra conforme a los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, quiebra, concurso mercantil u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(d) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la Ley Aplicable para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo.

(e) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales, y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato.

(f) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

II. El Fiduciario declara, a través de sus delegados fiduciarios, que:

(a) Es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios.

(b) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en los estatutos sociales del Fiduciario o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual el Fiduciario sea parte o por la cual dicho Fiduciario o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza.

(c) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato y el presente Contrato constituye una obligación válida y exigible en su contra conforme a los términos del mismo.

(d) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes) que se requieran conforme a la Ley Aplicable para la celebración del presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo.

(e) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato.

(f) Sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, mismas que a la fecha del presente, no les han sido revocadas o limitadas en forma alguna.

(g) Celebra el presente Contrato exclusivamente en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso, en cumplimento a lo establecido en el mismo y sujeto a las instrucciones recibidas del Comité Técnico.

(h) Para cumplir con los Fines del Fideicomiso, requiere de los servicios del Administrador y Asesor.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, con base en los Antecedentes y las Declaraciones contenidas en el presente Contrato, las partes acuerdan lo siguiente:

SECCIÓN I. DEFINICIONES

Cláusula 1.1. Definiciones. Para efectos del presente Contrato, los siguientes términos tendrán los significados siguientes; en el entendido, que cualquier término utilizado con mayúscula inicial en el presente Contrato que no se encuentre expresamente definido en el mismo, tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso:

"Activos Inmobiliarios" significa, conjuntamente, (a) bienes inmuebles (los cuales podrán estar compuestos por uno o varios lotes registrales), con todo lo que les corresponde por ley o de hecho destinados para el arrendamiento; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles destinados para el arrendamiento; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios destinados para el arrendamiento; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble; en cada caso, en los que el Fideicomiso invierta, directa o indirectamente, a través de Fideicomisos de Inversión.

"Administrador y Asesor" significa Administradora FIBRA Norte, S.C., en su carácter de administrador y asesor del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión, o sus sucesores, cesionarios, o la Persona que sea subsecuentemente designado como administrador y asesor del Fideicomiso conforme a los términos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso.

"Afiliada" significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona; en el entendido que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán consideradas Afiliadas del Administrador y Asesor.

"Apoderado" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1 del presente Contrato.

"Autoridad Gubernamental" significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.

"BMV" significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Capex de Mantenimiento" significa gastos de capital para realizar los servicios de mantenimiento y mejoras de los Activos Inmobiliarios.

"CBFIs" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"CNBV" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Código Civil Federal" significa el Código Civil Federal de México.

"Comité de Auditoría" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Comité Técnico" significa el Comité Técnico del Fideicomiso.

"Compensación a Funcionarios" significa cualquier tipo de salario, contraprestación, reembolso o pago que el Administrador y Asesor pague a los Funcionarios, exceptuando los ingresos que reciban derivado del Plan de Compensación de Largo Plazo.

"Conducta de Remoción" significa, (a) respecto del Administrador y Asesor (i) fraude, (ii) dolo, (iii) mala fe o (iv) negligencia grave que, en cada caso, tenga un efecto material adverso en el negocio del Patrimonio del Fideicomiso en su conjunto, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente, o (b) una sentencia definitiva e inapelable dictada por un

tribunal de jurisdicción competente que declare el concurso mercantil o la quiebra o procedimientos similares del Administrador y Asesor.

"Contrato" significa el presente Contrato de Administración y Asesoría.

"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso" significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable 2870 de fecha 10 de julio de 2017 (según el mismo sea modificado, adicionado y/o reformado de tiempo en tiempo), celebrado entre Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., como fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores.

"Daños" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Demanda" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Día de Cotización" Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para realizar operaciones con valores.

"Día Hábil" significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

"Endeudamiento" significa en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona respecto de fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias, estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador y Asesor espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte,

cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador y Asesor.

"Fecha Efectiva de Remoción" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 8.3 del presente Contrato.

"Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 8.4 del presente Contrato.

"Fecha Efectiva de Renuncia" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 8.2 (b) del presente Contrato.

"Fideicomiso de Inversión" Significa los fideicomisos irrevocables constituidos en México en los que el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión para adquirir, directa o indirectamente a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios; en el entendido que los fines de dichos Fideicomisos de Inversión deberán permitir que los mismos califiquen como fideicomisos no empresariales para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sean considerados como entidades sujetas al pago de impuestos conforme a la LISR.

"Fiduciario" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Contrato, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

"Funcionarios" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.3 del presente Contrato.

"Gastos del Administrador y Asesor" significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador y Asesor en el desempeño normal de su encargo, incluyendo salarios relacionados con los empleados del Administrador y Asesor, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador y Asesor en relación con la administración de sus asuntos corporativos, pero sin incluir los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso.

"Gastos Financieros" significan cualquier gasto derivado del pago de intereses ordinarios o moratorios respecto de cualquier Endeudamiento incurrido o celebrado por el Fideicomiso o cualquiera de los Fideicomisos de Inversión.

"Gastos Generales de los Fideicomisos" significan conjuntamente: (i) los gastos a que hace referencia la definición "Gastos del Fideicomiso" del Contrato de Fideicomiso, excluyendo el Plan de Compensación de Largo Plazo, y (ii) los gastos a que hace referencia la definición "Gastos del Fideicomiso" de los Fideicomisos de Inversión.

"IFRS" significa 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, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.

"Ingreso Neto Operativo" significa el resultado de restar a los ingresos totales, los gastos de administración de los Activos Inmobiliarios.

"Inversión" significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Inversión que invierta en Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por dichos Fideicomisos de Inversión).

"Ley Aplicable" significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el presente Contrato, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

"LISR" significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.

"México" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Monto de las Distribuciones" significa el resultado de restar al Ingreso Neto Operativo los Gastos Generales de los Fideicomisos, los Gastos del Administrador y Asesor, la Compensación a Funcionarios, los Gastos Financieros y el Capex de Mantenimiento.

"Parte Indemnizada" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.3 del presente Contrato.

"Patrimonio del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Pérdidas" tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la Cláusula 5.3 del presente Contrato.

"Persona" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Persona Cubierta" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

"Plan de Compensación de Largo Plazo" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.3 del presente Contrato.

"Precio de Cierre" significa, respecto de cada CBFI en cualquier fecha de determinación, el precio de dicho CBFI al cierre de operaciones en la BMV en dicha fecha de determinación.

"Precio Promedio por CBFI" significa respecto de cualquier Periodo de Cálculo, el promedio de los Precios de Cierre por CBFI durante los Días de Cotización dentro de dicho Periodo de Cálculo.

"Servicios" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.2 del presente Contrato.

"Tasa Objetivo" significa el 8%.

"Tasa Objetivo del Primer Periodo" significa el resultado de multiplicar por 8% el número de días efectivamente transcurridos durante el Primer Periodo de Cálculo entre 360.

"Tenedores" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Fideicomiso.

Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación. Las siguientes reglas de interpretación aplican al presente Contrato y a cualquier documento celebrado o suscrito de conformidad con el presente Contrato:

(a) El término "documentos" incluye cualesquiera y todos los documentos, contratos, convenios, instrumentos, certificados, notificaciones, reportes, declaraciones o cualesquiera otras comunicaciones escritas, independientemente de la forma en que se documenten, ya sea de forma electrónica o física.

(b) Los términos contables no definidos o no definidos por completo en este Contrato serán interpretados de conformidad con las IFRS.

(c) Referencias a "Sección", "Cláusula", "Anexo" o cualquier otra subdivisión de o a un documento adjunto, excepto que se especifique lo contrario, son a las Secciones, Cláusulas, Anexos, subdivisiones de, o documentos adjuntos al, presente Contrato.

(d) Cualquier documento definido o al que se haga referencia en el presente Contrato significa dicho documento según sea modificado, re-expresado, adicionado o remplazado de tiempo en tiempo, ya sea por dispensa o consentimiento e incluye todos los anexos o instrumentos incorporados a dicho documento.

(e) Cualquier ley, reglamento o regulación definida o a la que se haga referencia en el presente Contrato significa dicha ley, reglamento o regulación según sea modificada, reformada, adicionada o remplazada por una ley, reglamento o regulación comparable o por leyes, reglamentos o regulaciones que las remplacen, e incluye cualesquiera reglamentos o reglas promulgadas conforme a las mismas así

como cualquier interpretación judicial o administrativa de dicha ley, reglamento o regulación.

(f) El cálculo de cualquier cantidad en o a determinada fecha, será realizado en o al cierre de los negocios en dicho día, después de la aplicación de cualesquiera cantidades, pagos y otras operaciones que deban ser aplicadas en dicho día, excepto por los cálculos respecto de Distribuciones, los cuales serán determinados a la apertura de las operaciones en dicho día y antes de que sean aplicadas en dicho día cualesquiera cantidades, pagos u otras operaciones.

(g) En el cómputo de cualesquiera periodos a partir de una fecha específica y hasta una fecha específica posterior, la palabra "de" significa "de e incluyendo", la palabra "a" significa "a pero excluyendo" y la palabra "hasta" significa "hasta e incluyendo".

(h) Todos los términos definidos en este Contrato pueden ser aplicados en singular o plural y el término "incluyendo" significa "incluyendo sin limitación".

(i) Las referencias a una persona también son a sus causahabientes y cesionarios permitidos. Cualesquier actos, omisiones, obligaciones o derechos atribuibles a cualquier fideicomiso (incluyendo el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión) serán atribuibles al fiduciario o fiduciarios de los contratos de fideicomiso correspondientes.

(j) A menos que se especifique lo contrario expresamente, los pagos, las distribuciones o los cálculos al amparo de este Contrato, serán o se calcularán (según sea aplicable) en Pesos, y todas las referencias a cantidades monetarias en este Contrato serán en Pesos.

(k) El término "adquirir" y cualquier término correlativo, cuando se utilice en relación con valores (incluyendo CBFIs), significa la adquisición en el mercado secundario, participación en nuevas emisiones o de cualquier otra manera.

Cláusula 1.3. Determinación de Cantidades. Ante la ausencia de un error manifiesto, cualesquiera cantidades, valores, índices o límites a ser determinados o calculados conforme a este Contrato serán realizados por el Administrador y Asesor, y serán definitivos y vinculantes para las partes. El Administrador y Asesor tendrá la discreción de redondear cualquier cantidad calculada conforme a este Contrato, al número más cercano hasta en dos decimales.

SECCIÓN II. NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR Y ASESOR

Cláusula 2.1 Nombramiento y Aceptación. (a) El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, en este acto contrata al Administrador y Asesor como el administrador del Fideicomiso y de los Activos Inmobiliarios, con las responsabilidades y obligaciones y conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso y el Administrador y Asesor,

mediante la celebración del presente Contrato, acepta desempeñarse como administrador del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador y Asesor es nombrado como asesor para todos los efectos establecidos en el presente Contrato, quien acepta a su vez dicho nombramiento.

(b) Salvo que se especifique lo contrario en el presente Contrato o en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario únicamente actuará conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor; en el entendido, que dichas instrucciones deberán cumplir con los términos del presente Contrato, del Contrato de Fideicomiso y de la CUE. Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y a la Ley Aplicable, el Fiduciario deberá seguir las instrucciones del Administrador y Asesor respecto de las Inversiones y la administración general del Fideicomiso y los Activos Inmobiliarios.

SECCIÓN III. PODERES DEL ADMINISTRADOR

Cláusula 3.1 Otorgamiento de Poderes. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará al Administrador y Asesor, a aquéllas personas que sean designadas por el Administrador y Asesor, los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso), (cada uno, un "Apoderado"), en escritura pública por separado otorgada ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario, única y exclusivamente respecto del Fideicomiso y para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y Asesor conforme al presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso:

(a) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto la prevista en la fracción V del artículo 2,587 del Código Civil Federal respecto de hacer cesión de bienes, 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 y del Código Civil vigente en la Ciudad de México. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

> (i) para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal o extranjero y especialmente, sin limitar: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, y la Procuraduría de Justicia de cualquiera de los estados de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias;
>
> (ii) para entablar o iniciar toda clase de demandas, reconvenciones 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;

(iii) para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fiduciario;

(iv) para solicitar el amparo de la justicia federal;

(v) para desistirse, aún en el juicio de amparo;

(vi) para celebrar convenios y presentar renuncias;

(vii) para otorgar perdón;

(viii) para transigir;

(ix) para comprometer en árbitros;

(x) para articular y absolver posiciones y responder a solicitudes de documentos;

(xi) para recusar; y

(xii) para recibir pagos.

(b) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto la prevista en la fracción V del artículo 2, 587 respecto de hacer cesión de bienes en los términos del segundo 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 y del Código Civil vigente en la Ciudad 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 o de cualquier otra índole, incluyendo sin limitación la CNBV, la BMV, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria.

Los Apoderados del Administrador y Asesor no tendrán facultades para delegar poderes generales y especiales.

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 créditos en términos del artículo noveno de la LGTOC 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 les instruya designar 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 y Asesor, 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 y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso.

En los poderes que sean otorgados deberá establecerse: (i) 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 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 trimestralmente por escrito al Fiduciario, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado; (iii) la obligación de causar que se transcriba la siguiente obligación del apoderado en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite: "El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/ costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o se relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder."; (iv) el señalamiento expreso de la limitación en el sentido que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen; (v) la transcripción de la estipulación expresa en el sentido que todo los pagos de gastos generados por el otorgamiento 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 cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite; y (vi) establecer de manera clara que el Fiduciario no será responsable de los actos que realicen los Apoderados ni de la supervisión de su actuación.

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.

En los poderes que otorgue el Fiduciario, se deberá incluir en los antecedentes de la escritura correspondiente la carta de instrucciones que al efecto se haya girado al Fiduciario para otorgar dichos poderes y la instrucción mediante la cual el Administrador y Asesor señaló a las personas físicas a través de las que ejercitará los poderes.

Cláusula 3.2 Limitación de Poderes. Los poderes que se otorguen conforme a la Cláusula 3.1 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 Patrimonio del Fideicomiso y conforme al presente Contrato y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que

en ningún caso un Apoderado deberá ser considerado como delegado fiduciario, un empleado o funcionario del Fiduciario.

Cláusula 3.3. Obligaciones del Fiduciario. El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Cláusula 3.1 no libera al Fiduciario de cualquiera de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fidecomiso.

Cláusula 3.4. Revocación de Poderes. En caso de que el Administrador y Asesor sea removido o renuncie conforme a lo establecido en el presente Contrato y en el Contrato de Fideicomiso, en la fecha que surta efectos la remoción o renuncia del Administrador y Asesor, los poderes otorgados a los Apoderados conforme a la Cláusula 3.1 se darán por revocados automáticamente y sin requerir acción alguna de ninguna de las partes y dejarán de surtir efecto.

SECCIÓN IV. OBLIGACIONES Y SERVICIOS DEL ADMINISTRADOR; AUDITORIAS Y REPORTES

Cláusula 4.1. Obligaciones del Administrador y Asesor. En este acto el Administrador y Asesor es designado y acepta cumplir con sus obligaciones como el administrador y asesor del Fideicomiso de conformidad con y sujeto a lo establecido en el presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, instruir al Fiduciario de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso y en el presente Contrato, llevar a cabo las actividades de administración del portafolio y de activos relacionadas con los Activos Inmobiliarios, actividades de administración de propiedades, actividades de recursos humanos, Inversiones, desinversiones, distribuciones, créditos y el ejercicio, control y gestión de todos los derechos respecto de los intereses del Fideicomiso en cualquiera de los Fideicomisos de Inversión. El Administrador y Asesor deberá desempeñar sus obligaciones conforme al presente Contrato para el beneficio del Fideicomiso y cualesquier Fideicomisos de Inversión.

Cláusula 4.2. Servicios del Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor deberá prestar al Fiduciario los servicios de administración del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al presente como Anexo "A"; los servicios de administración de Activos Inmobiliarios que se describen en el documento que se adjunta al presente como Anexo "B", y los servicios de asesoría que se describen en el Anexo "C" (conjuntamente, los "Servicios") de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato. El Administrador y Asesor acuerda prestar dichos Servicios de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores, de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con la Ley Aplicable.

Cláusula 4.3. Autoridad Delegada. El Administrador y Asesor estará facultado para actuar en nombre y en representación del Fiduciario (y también puede dar instrucciones al Fiduciario a ser ejecutadas a través de sus delegados fiduciarios) con el fin de cumplir con todas las obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso sin requerir ninguna instrucción previa o notificación o del

Fiduciario o de terceros, de conformidad con los poderes otorgados por el Fiduciario al Administrador y Asesor, de conformidad con los términos del presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso y tendrá derecho a ceder su cargo como Administrador y Asesor (y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del presente Contrato, incluyendo los Servicios); en el entendido, que dicha cesión se realice a una Afiliada del Administrador y Asesor; en el entendido, además, que el Fiduciario no será responsable por acción alguna del Administrador y Asesor (o cualquier Afiliada del Administrador y Asesor) de conformidad con los términos del presente Contrato (o de las acciones llevadas a cabo por los delegados fiduciarios del Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Administrador y Asesor o cualquiera de sus Afiliadas, según sea el caso), ni por cualquier incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato derivado de dicha delegación de facultades al Administrador y Asesor (o cualquiera de sus Afiliadas), a menos de que exista dolo, mala fe o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinada por un tribunal competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Cláusula 4.4. Dedicación de Tiempo. Siempre y cuando el Administrador y Asesor no haya sido removido o haya renunciado, el Administrador y Asesor causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que el Administrador y Asesor desempeñe todas sus obligaciones en términos del presente Contrato. No obstante lo anterior, dicho equipo de administración podrá:

(a) dedicar el tiempo y esfuerzo que consideren necesario a los asuntos de cualquiera de sus Afiliadas;

(b) participar en los consejos de administración de empresas públicas y privadas y recibir las comisiones por estos servicios por su propia cuenta;

(c) participar en actividades civiles, profesionales, industriales o altruistas de su elección; y

(d) efectuar y administrar sus actividades de inversión personales o familiares.

Sujeto a lo anterior, el Administrador y Asesor y cada una de sus Afiliadas y cualesquier de su personal respectivo, tienen permitido participar de manera independiente o en conjunto con otros en otras inversiones o negocios de cualquier tipo.

Cláusula 4.5. Apoyo de Terceros. (a) El Administrador y Asesor podrá subcontratar a uno o más asesores con respecto a cualquiera de sus obligaciones o facultades de administración establecidas en el presente Contrato en caso que el Administrador y Asesor considere necesaria dicha contratación para efectos de poder cumplir con las mismas. Dichos asesores contarán con los conocimientos, experiencia y/o recursos necesarios para el desempeño de sus funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador y Asesor continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario; en el entendido que, los honorarios y gastos de dichos asesores

serán cubiertos por el Administrador y Asesor como parte de los Gastos del Administrador y Asesor.

(b) El Administrador y Asesor deberá apoyar al Fiduciario en la preparación y presentación de todas las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de acuerdo con la Ley Aplicable y en la preparación y presentación de cualquier reporte o solicitud de autorización que sea requerido por o de parte de cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo los que estén relacionados con inversión extranjera y competencia económica (dicha asesoría deberá incluir el nombramiento de terceros para la preparación y presentación de dichos documentos cuando sea apropiado, cuyos gastos relacionados con la misma serán considerados Gastos Generales de los Fideicomisos).

Cláusula 4.6. Deberes Exclusivos del Administrador y Asesor. Durante la vigencia del presente Contrato los deberes y obligaciones impuestos sobre el Administrador y Asesor de conformidad con la Cláusula 4.1, según sean delegadas por el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, serán llevadas a cabo exclusivamente por el Administrador y Asesor (o cualquiera de sus Afiliadas según la Cláusula 4.3 anterior) o sus delegados, agentes, o cesionarios permitidos y (siempre y cuando el Administrador y Asesor no se encuentre en incumplimiento en el desempeño de las mismas) el Fiduciario no deberá nombrar a cualquier otra persona para llevar a cabo los deberes y obligaciones del Administrador y Asesor excepto en circunstancias en las cuales sea necesario hacerlo para cumplir con la Ley Aplicable o lo permita el Administrador y Asesor.

Cláusula 4.7. Reporte Anual. El Administrador y Asesor deberá preparar el Reporte Anual y entregar dicho Reporte Anual al Fiduciario, a fin de que el Fiduciario pueda poner a disposición del público dicho Reporte Anual de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la CUE, y cualesquiera otras leyes aplicables, y regulaciones en México y fuera de México, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el presente Contrato.

Cláusula 4.8. Información Adicional. El Administrador y Asesor deberá preparar y poner a disposición del Fiduciario, toda la información y documentación en relación con el Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso y/o administración del Patrimonio del Fideicomiso que esté en su posesión y que el Fiduciario solicite de manera razonable, para ser incluida en la información financiera y en su caso, ser entregada al Auditor Externo, dentro de los 15 Días Hábiles después de la recepción de dicha solicitud por escrito.

Cláusula 4.9 Informe Trimestral. El Administrador y Asesor tendrá la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones dentro de los 20 Días Hábiles posteriores al cierre de cada trimestre respecto de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal y dentro de los 40 Días Hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal.

SECCIÓN V. RESPONSABILIDAD

Cláusula 5.1. Responsabilidad Laboral. Las partes en este acto acuerdan que este Contrato no crea ningún tipo de relación laboral directa o indirectamente entre el Administrador y Asesor (y los empleados del Administrador y Asesor) y el Fiduciario y, por lo tanto, el Fiduciario no será considerado como patrón directo o indirecto o patrón sustituto de los empleados del Administrador y Asesor o sus Afiliadas en relación con cualesquier asuntos relacionados con este Contrato, por lo que no tendrá responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador y Asesor.

En virtud de lo anterior, el Administrador y Asesor responderá de las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organizamos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

Cláusula 5.2. Responsabilidad del Administrador y Asesor. Las partes en este acto acuerdan que el Administrador y Asesor sólo será responsable ante el Fideicomiso si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus servicios previstos en el presente Contrato, según sea confirmado por una sentencia definitiva, inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente, en cuyo caso el Administrador y Asesor pagará al Fideicomiso los daños, perjuicios y demás cantidades previstas en dicha sentencia.

Cláusula 5.3. Ausencia de Responsabilidad; Indemnización. Ni el Administrador y Asesor, 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 (cada uno una "Parte Indemnizada"), será responsable de cualquier pérdida, Demanda, Daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las "Pérdidas") 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 presente Contrato, 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 Asesor, 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 presente Contrato, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho Daño monetario o Pérdida 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 y Asesor 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 presente Contrato, 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 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 presente continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana.

El Administrador y Asesor 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 de CBFIs o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el presente Contrato, 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.

SECCIÓN VI. RECONOCIMIENTO.

Cláusula 6.1. Reconocimiento. El Fiduciario reconoce que ni el Administrador y Asesor ni sus Afiliadas garantizan el pago de capital ni el desempeño de las Inversiones, ni se considerará que el Administrador y Asesor, ni sus Afiliadas hacen declaración alguna respecto de dichos asuntos mediante la celebración del presente Contrato.

SECCIÓN VII. PRESUPUESTO ANUAL Y GASTOS.

Cláusula 7.1. Presupuesto Anual. El Administrador y Asesor presentará a la Asamblea Ordinaria de Tenedores un presupuesto anual, a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año calendario, mismo que la Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar o en su caso regresar al Administrador y Asesor para hacer los ajustes correspondientes a efecto de que el Fiduciario le entregue mensualmente las cantidades necesarias para que el Administrador y Asesor lleve a cabo las actividades que le corresponden, conforme al presente Contrato, incluyendo para el pago de los Gastos del Administrador y Asesor.

El Fiduciario entregará al Administrador y Asesor las cantidades que este le indique dentro de los primeros 5 Días Hábiles de cada mes calendario, siempre y cuando dichas cantidades no excedan por un 20% el presupuesto para el mes que corresponda. En caso de que dichas cantidades superen el porcentaje antes mencionado, el Comité de Auditoría deberá aprobar dicho pago.

Cláusula 7.2. Gastos. (a) Todos los Gastos del Fideicomiso (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) serán pagados por el Fideicomiso.

(b) En la medida en la que el Administrador y Asesor o cualquiera de sus Afiliadas pague cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fiduciario deberá rembolsar dichos montos al Administrador y Asesor previa solicitud que éste le haga.

Cláusula 7.3. Plan de Compensación.

Se ha establecido un plan de compensación de largo plazo conforme al cual el Fiduciario deberá pagar una compensación en efectivo y emitir y entregar CBFIs a los funcionarios iniciales del Administrador y Asesor y al presidente del Comité Técnico (los "Funcionarios"), quienes juegan un rol determinante en la implementación y diseño de la estrategia definida para el Fideicomiso, el crecimiento del Portafolio Inicial, y la planeación y generación de nuevos negocios (el "Plan de Compensación de Largo Plazo"). El propósito de dicho plan será el fomentar el crecimiento a largo plazo del Fideicomiso al ofrecer un incentivo adicional a la Compensación a Funcionarios quienes son responsables de la planeación y dirección del crecimiento relacionado con el desempeño de metas preestablecidas del Fideicomiso, así como reafirmar la alineación de intereses entre los Tenedores y el equipo de Funcionarios. Adicionalmente, el Plan de Compensación de Largo Plazo permitirá retener y atraer el talento de ejecutivos clave.

El valor pagadero bajo el Plan de Compensación de Largo Plazo será equivalente al 1% del Monto de las Distribuciones aprobado por el Comité Técnico, dentro del periodo respecto del cual se calcule, para distribuirse a los Tenedores.

El valor del Plan de Compensación de Largo Plazo se determinará de acuerdo con una medición que considera las siguientes ponderaciones: 50% del valor se pagará a los Funcionarios en efectivo y el otro 50% en CBFIs, en el entendido de que los

Funcionarios no podrán vender o celebrar operaciones de cobertura respecto de los CBFIs o cualesquiera valores convertibles en CBFIs o canjeables por los mismos, durante el período de 180 días contados a partir de la fecha en la que reciban los mismos, sin el consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico obtenido con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes.

El Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, podrá optar por entregar la parte proporcional determinada en efectivo de manera trimestral de acuerdo con el cumplimiento de los objetivos.

Previa aprobación del Comité Técnico, el Plan de Compensación de Largo Plazo será pagado por el Fiduciario siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

(a) para el periodo irregular que iniciará en la Fecha de Emisión y terminará el 31 de diciembre de 2017 (el "Primer Periodo de Cálculo"); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Técnico durante el Primer Periodo de Cálculo para distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el número de CBFIs en circulación al cierre del Primer Periodo de Cálculo, sea igual o mayor a (3) el resultado de multiplicar la Tasa Objetivo del Primer Periodo por el precio de colocación por CBFI en la Emisión Inicial; y

(b) a partir del 1 de enero de 2018, para cualquier año calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año (el "Periodo de Cálculo"); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Técnico durante el Periodo de Cálculo para distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el número de CBFIs en circulación al cierre del Periodo de Cálculo, sea igual o mayor a (3) el resultado de multiplicar la Tasa Objetivo por el Precio Promedio por CBFI.

Queda expresamente pactado que el Fiduciario no estará obligado a pagar el Plan de Compensación de Largo Plazo para un año en particular cuando el Precio Promedio por CBFI durante el Periodo de Cálculo respectivo sea inferior al Precio Promedio por CBFI correspondiente a un año anterior en donde se hubiere pagado el Plan de Compensación de Largo Plazo respecto a un Precio Promedio por CBFI más alto, no obstante que se hubiere alcanzado la Tasa Objetivo durante el año en cuestión.

El Plan de Compensación de Largo Plazo se revisará de forma anual con el año calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, empezando el 1 de enero de 2018. El Administrador y Asesor propondrá la compensación anual al Comité de Prácticas, según el cálculo correspondiente descrito anteriormente, quien después de revisar dicha propuesta la discutirá, y en caso de aprobarla, la someterá a discusión del Comité Técnico para su discusión y aprobación con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes. La Asamblea Anual de Tenedores, por mayoría simple, tendrá facultad para modificar y/o cancelar el Plan de Compensación de Largo Plazo, en el entendido de que los Tenedores que tengan un conflicto de interés deberán de abstenerse de votar respecto de dicho asunto.

SECCIÓN VIII. PLAZO Y TERMINACIÓN.

Cláusula 8.1. Plazo. Las obligaciones del Administrador y Asesor de conformidad con el presente Contrato terminarán:

(a) en la fecha de terminación del Fideicomiso; o

(b) cuando surta efectos la renuncia o remoción del Administrador y Asesor de conformidad con el presente Contrato.

Una vez que hayan concluido las obligaciones del Administrador y Asesor conforme al presente Contrato, todas las instrucciones al Fiduciario (excepto en relación con asuntos reservados específicamente para la Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso) serán realizadas por el Comité Técnico salvo que un administrador y/o asesor sustituto haya sido designado; en el entendido, que cualquier administrador y/o asesor sustituto que sea nombrado conforme a lo establecido en el presente Contrato deberá ser un administrador calificado a juicio de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que lo designe.

Cláusula 8.2. Renuncia del Administrador y Asesor.

(a) Si llega a ser ilegal que el Administrador y Asesor funja como el administrador y asesor del Fideicomiso de conformidad con el presente Contrato, el Administrador y Asesor podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario, renunciar a su nombramiento como administrador y asesor del Fideicomiso.

(b) En adición a lo establecido en la Cláusula 8.2(a), el Administrador y Asesor podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario con por lo menos 6 meses de anticipación, renunciar a su nombramiento como administrador y asesor del Fideicomiso; en el entendido, que la fecha efectiva de renuncia será la establecida en dicha notificación por escrito (la "Fecha Efectiva de Renuncia"). El Administrador y Asesor continuará en funciones hasta que sea designado y entre en funciones un administrador y asesor sustituto del Fideicomiso.

(c) En la Fecha Efectiva de Renuncia:

(i) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador y asesor del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(ii) cualquier administrador sustituto del Fideicomiso que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión;

(iii) el Administrador y Asesor que haya renunciado tendrá derecho a recibir todas las contraprestaciones en términos del presente contrato, devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Renuncia en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(iv) no obstante cualquier disposición en contrario en el presente Contrato, el Administrador y Asesor y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(v) el Administrador y Asesor que haya renunciado y sus Afiliadas continuarán siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del presente Contrato, pero únicamente con respecto a Daños (y) relacionados con Inversiones hechas con anterioridad a la Fecha Efectiva de Renuncia y (z) que se deriven o estén relacionados con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Renuncia o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador y Asesor que haya renunciado como administrador del Fideicomiso; y

(vi) para todos los efectos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, cualquier administrador y asesor sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador y Asesor" de conformidad con el presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador y asesor 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 presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la renuncia del Administrador y Asesor que haya renunciado surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Cláusula 8.3. Remoción del Administrador y Asesor debido a una Conducta de Remoción. El Administrador y Asesor podrá ser removido como administrador y asesor del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, dentro de los 180 días siguientes a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya designado un administrador y asesor sustituto que sea una persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador y asesor del Fideicomiso. El Fiduciario inmediatamente al tener conocimiento, notificará a los Tenedores de cualquier determinación acerca de que se ha presentado cualquier Conducta de Remoción. En la fecha en la que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción"):

(a) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador y asesor del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejarán, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) deberá convocarse al Comité Técnico dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que se presente la Conducta de Remoción para elegir 3 opciones de administradores

reconocidos de fondos inmobiliarios en México que pudieran actuar como administrador sustituto, mismos que deberán ser presentados a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá designar a un administrador sustituto de los propuestos por el Comité Técnico o elegir terminar y liquidar el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(c) el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el administrador y asesor del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador y asesor sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión;

(d) el Administrador y Asesor removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(e) no obstante cualquier disposición en contrario en el presente Contrato, el Administrador y Asesor, así como cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(f) el Administrador y Asesor removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del presente Contrato, pero únicamente con respecto a Daños (x) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción, o (y) 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 y Asesor sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(g) para todos los efectos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso será considerado como el Administrador y Asesor de conformidad con el presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador y asesor 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 presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del Administrador y Asesor sustituido surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Cláusula 8.4. Remoción Sin Causa del Administrador y Asesor. El Administrador y Asesor podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya nombrado y aprobado a un administrador sustituto que sea una

Persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador y asesor del Fideicomiso. En la fecha que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción sin Causa"):

(a) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador y asesor del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el Administrador y Asesor del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador y asesor sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador y asesor del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso;

(c) el administrador removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(d) no obstante cualquier disposición en contrario en el presente Contrato, el Administrador y Asesor y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(e) el Administrador y Asesor removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos de Contrato de Fideicomiso, pero únicamente con respecto a Daños (y) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa, o (z) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador y Asesor sustituido como administrador y asesor del Fideicomiso; y

(f) para todos los efectos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador y Asesor" de conformidad con el presente Contrato y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador y asesor 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 presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del administrador y asesor sustituido surta efectos, y el administrador y asesor sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Cláusula 8.5. Demandas y Operaciones. La terminación del presente Contrato no afectará:

(a) cualquier operación debidamente celebrada con anterioridad a la terminación del presente Contrato;

(b) cualquier reclamación hecha por el Administrador y Asesor o cualquiera de sus Afiliadas en relación con las cantidades devengadas y los gastos incurridos con respecto al periodo de terminación;

(c) cualquier otra reclamación que cualquiera de las partes pueda tener contra la otra parte; o

(d) las Cláusulas 5.1, 5.2, 8.3(f), 8.4(e) y 14, las cuales subsistirán a la terminación del presente Contrato junto con cualesquiera otras cláusulas en las que se especifique subsistirán la terminación del presente Contrato y aquellas que por su naturaleza deban subsistir a la terminación del presente Contrato.

SECCIÓN IX. NOTIFICACIONES.

Cláusula 9.1. Notificaciones. Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:

(a) al ser entregadas, si fueron entregadas personalmente o enviadas por correo especializado;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímile o pdf que se envíe vía electrónica, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica, por correo electrónico o vía facsímile; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica o por correo electrónico.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en esta Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección que las partes designen mediante notificación a las demás partes. Las partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

El Fiduciario

Banco Actinver, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver,
Montes Urales 540, 3er Piso, Col. Lomas de Chapultepec,
C.P. 11000, Ciudad de México
Tel. 8636-5550
Atención: División Fiduciaria
Correo electrónico: gbeltran@actinver.com.mx kruizb@actinver.com.mx o scamarena@actinver.com.mx o jromeroc@actinver.com.mx

El Administrador y Asesor:

Administradora FIBRA Norte, S.C.
Km 7.5 Carretera a Cuauhtémoc,
Colonia Las Ánimas,
31450, Chihuahua, Chihuahua
Tel. 614 4390100
Fax. 614 4390100
Atención: Luis Carlos Piñon Reza
Correo electrónico: lpinon@bafar.com.mx

SECCIÓN X. RENUNCIA DE DERECHOS.

Cláusula 10.1. Renuncia de Derechos. Ni la omisión en el ejercicio ni el retraso en el ejercicio de un derecho, poder o recurso de conformidad con el presente Contrato operará como una renuncia. El ejercicio parcial de cualquier derecho, poder o recurso no precluirá cualquier ejercicio posterior de dicho derecho, poder o recurso.

SECCIÓN XI. CESIÓN.

Cláusula 11.1. Cesión. Las partes del presente Contrato no podrán ceder ninguno de sus derechos y obligaciones que les derivan del presente Contrato sin el previo consentimiento por escrito de todas las partes del presente Contrato excepto en el caso que el Administrador y Asesor ceda sus derechos y obligaciones a una Afiliada de conformidad con el presente Contrato.

Cláusula 11.2. Límite de Responsabilidad. Las partes reconocen y aceptan que (i) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, comparece a la celebración de este Contrato actuando única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2870 , y que actuará únicamente bajo instrucciones del Administrador y Asesor o de cualquier otra parte con derecho a instruir conforme a dicho Contrato de Fideicomiso respecto a cualesquier declaraciones, compromisos y/u obligaciones que deriven del presente Contrato, y que como tal Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria sólo será responsable de cumplir sus obligaciones previstas en este Contrato hasta donde el Patrimonio del Fideicomiso alcance, (ii) todas las declaraciones, compromisos y/u obligaciones que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria realice o asuma en términos de este documento no tienen la intención de ser declaraciones, compromisos y convenios personales de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria ni tendrán el propósito o la intención de obligar a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus delegados en lo personal, sino que se realizan y tienen la intención de obligar únicamente al Patrimonio del Fideicomiso y se realizan con base en información proporcionada por las partes del Contrato de Fideicomiso; y (iii) cualquier obligación prevista a cargo de

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en este Contrato se cumplirá conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, excluyendo de cualesquiera responsabilidad a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria de su cumplimiento en forma directa (salvo que el Contrato de Fideicomiso o el presente Contrato prevean obligaciones directas de dicho Fiduciario).

SECCIÓN XII. OBLIGACIONES ADICIONALES.

Cláusula 12.1. Obligaciones Adicionales. Cada parte y sus respectivos funcionarios, empleados y agentes deberán celebrar cualesquier escrituras, documentos, instrumentos y actos que sean razonablemente necesarios dar cumplimiento y efecto al presente Contrato. El Administrador y Asesor, así como su personal estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, de que además de los supuestos indicados en el Contrato de Fideicomiso, no se considerará información confidencial aquella que el Administrador y Asesor deba dar a conocer a terceros para el debido cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato y cualquier otro Documento de la Emisión.

SECCIÓN XIII. ACUERDO TOTAL.

Cláusula 13.1. Acuerdo Total. (a) El presente Contrato contiene el acuerdo total entre las partes con respecto al objeto materia del mismo. El presente Contrato sustituirá a cualquier conducta o acuerdo previos entre las partes con respecto al objeto material del mismo.

(b) Cada parte del presente Contrato reconoce que no se ha basado o ha sido inducido a la celebración del presente Contrato por alguna declaración o acto distinto a aquellos expresamente establecidos en ese Contrato o en cualquier documento al que se haga referencia en el presente Contrato. (c) Ninguna de las partes del presente Contrato será responsable frente a la otra parte por cualquier declaración u otro acto que no se encuentre contemplado en el presente Contrato o en cualquier documento al que se haga referencia en el presente Contrato.

(d) Ninguna disposición contenida en la presente Cláusula tendrá el efecto de restringir o limitar cualquier responsabilidad de alguna de las partes que derive de fraude.

SECCIÓN XIV. MODIFICACIONES.

Cláusula 14.1. Modificaciones. El presente Contrato solo podrá ser modificado mediante acuerdo por escrito celebrado por todas las partes del presente Contrato o según sea permitido de cualquier manera de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

SECCIÓN XV. DERECHO APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

Cláusula 15.1. Derecho Aplicable y Jurisdicción. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a la legislación aplicable de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, México, y las partes en este acto renuncian, expresa e irrevocablemente, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

SECCIÓN XVI. DIVISIBILIDAD.

Cláusula 16.1. Divisibilidad. En caso de que cualquier cláusula del presente Contrato llegare a ser determinada como prohibida, inválida o inejecutable en cualquier jurisdicción, para efectos de dicha jurisdicción, se considerará sin efectos hasta el alcance de dicha invalidez, prohibición o inaplicabilidad sin que esto altere o modifique la validez del resto del Contrato, y dicha invalidez, prohibición o inaplicabilidad no alterará ni modificará la validez de dicha cláusula en cualquier otra jurisdicción.

SECCIÓN XVII. EJEMPLARES.

Cláusula 17.1. Ejemplares. El presente Contrato se podrá firmar en cualquier número de ejemplares, cada uno de ellos considerado al momento de su firma como un original. Todos los ejemplares se considerarán en conjunto como un solo documento.

SECCIÓN XVIII. ENCABEZADOS.

Cláusula 18.1. Encabezados. Los títulos y encabezados incluidos en el presente Contrato se utilizan únicamente con fines de conveniencia y de ninguna manera definirán, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra forma afectarán la interpretación) de cualquier disposición del presente Contrato.

[*SIGUE HOJA DE FIRMAS*]

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes de este Contrato celebran el mismo en dos ejemplares por medio de sus representantes debidamente autorizados en la fecha referida previamente.

EL FIDUCIARIO

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Actuando únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número 2870

Por: _____

Nombre: Karla Ivette Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____

Nombre: Sergio Bruno Camarena Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA QUE CELEBRAN BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 2870, Y ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C., COMO ADMINISTRADOR Y ASESOR.

EL ADMINISTRADOR Y ASESOR

Administradora FIBRA Norte, S.C.

Por: 

Nombre: Luis Eduardo Ramírez Herrera

Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍA QUE CELEBRAN BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 2870, Y ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C., COMO ADMINISTRADOR Y ASESOR.

Anexo "A"
Contrato de Administración y Asesoría
Servicios de Administración del Fideicomiso

El Administrador y Asesor deberá desempeñar y prestar los siguientes servicios de administración respecto del Fideicomiso:

(a) servicios de administración de portafolio y de activos, relacionados con la identificación, colocación, adquisición y enajenación de los Activos Inmobiliarios;

(b) administrar el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión y sus respectivos patrimonios;

(c) determinar a su entera discreción e instruir por escrito al Fiduciario del Fideicomiso y a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión la apertura o cierre de las cuentas del fideicomiso, así como la administración y aplicación de los recursos depositados en las mismas, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso y en los Fideicomisos de Inversión.

(d) auditoría, valuación, control de pérdidas (seguros y fianzas) y administración de riesgos con respecto a los Activos Inmobiliarios;

(e) soporte de reportes de finanzas y contabilidad y administración de efectivo y de tesorería;

(f) elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la CUE, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna;

(g) actividades relacionadas con aspectos legales y de cumplimiento;

(h) supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión y los Activos Inmobiliarios, incluyendo el pago de impuestos y derechos que correspondan y la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

(i) administración de propiedades e instalaciones;

(j) soporte tecnológico y de sistemas;

(k) gestión de relaciones y comunicaciones con los Tenedores de los CBFIs;

(l) revisar y aprobar todos los procedimientos o notificaciones con la CNBV, BMV y cualquier otra Autoridad Gubernamental;

(m) llevar a cabo todas las actividades relacionadas con reportes en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(n) realizar todas las actividades de planeación estratégica incluyendo, sin limitación, estrategias en relación al crecimiento y adquisición de propiedades, administración de portafolio y de activos, dividendos y marketing (distintas de las actividades expresamente reservadas por la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico);

(o) ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones del Administrador y Asesor en términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión;

(p) preparar el Reporte Anual y llevar a cabo cualquier acción necesaria para publicar el Reporte Anual conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;

(q) elaborar el Presupuesto Anual y presentarlo a la Asamblea Ordinaria de Tenedores para su discusión y, en su caso, aprobación, conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

(r) actividades de recursos humanos respecto de los empleados del Administrador y Asesor;

(s) administración, control y gestión de las Inversiones y operaciones del día a día del Fideicomiso y monitoreo y supervisión de las Inversiones y su desempeño;

(t) mantener registros adecuados de las Inversiones;

(u) desempeñar o asistir en el desempeño de dichas funciones administrativas necesarias en la administración del Fideicomiso y de los activos del Fideicomiso como pueda acordarse con el fiduciario aplicable;

(v) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión y preparar y mantener o asistir en la preparación de todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso;

(w) entregar a los Tenedores, al Representante Común y a terceros (según sea aplicable) notificaciones, reportes, estados financieros y demás materiales por escrito según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso o según sea razonablemente requerido de tiempo en tiempo por el Fiduciario o el Representante Común y asistir al Fiduciario según sea requerido en la preparación de los mismos y, cuando resulte necesario o apropiado, gestionar las aprobaciones de los contenidos de los mismos;

(x) servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores.

Anexo "B"
Contrato de Administración y Asesoría
Servicios de Administración de Activos Inmobiliarios

El Administrador y Asesor deberá desempeñar y prestar los siguientes servicios de administración de propiedades respecto del Fideicomiso:

(a) servicios de administración de portafolio y activos relacionados con la operación y arrendamiento de los Activos Inmobiliarios (incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los contratos de arrendamiento, la celebración de prórrogas y convenios modificatorios relacionados con los mismos y la facturación y cobranza de las rentas y cuotas de mantenimiento);

(b) construcción, desarrollo, administración y operación de Activos Inmobiliarios de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso;

(c) contratación y supervisión de terceros prestadores de servicios, respecto del desarrollo, construcción, operación y administración de Activos Inmobiliarios;

(d) investigar, seleccionar y, en nombre del Fideicomiso, negociar con, personas que actúen en dichas capacidades y pagar comisiones a, y celebrar contratos con, o emplear o contratar servicios desempeñados o a ser desempeñados por, cualquiera de dichas Personas en relación con los Activos Inmobiliarios; y

(e) servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores.

Anexo "C"
Contrato de Administración y Asesoría
Servicios de Asesoría

El Administrador y Asesor deberá desempeñar y prestar los siguientes servicios de asesoría:

(a) actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante deuda y capital, tanto públicas como privadas;

(b) identificar, evaluar, estructurar y recomendar al Fideicomiso las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso y la disposición de dichas Inversiones, de conformidad con el enfoque y estrategia de inversión conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso;

(c) negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualesquier Inversión que deba celebrar el Fiduciario directa o indirectamente a través de los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión;

(d) proponer al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, las Inversiones y, en su caso, instruir al Fiduciario para que proceda a realizar las Inversiones en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(e) manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso;

(f) actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporteo financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de cumplimiento normativo; y

(g) cualquier otra actividad de asesoramiento, que el Fideicomiso requiera.

Anexo “F” - Contrato de Prestación de Servicios Cibalis

Contrato de Prestación de Servicios Profesionales y Administrativos (el "Contrato") de fecha 24 de julio de 2017, celebrado entre CIBALIS S.A. de C.V. (el "Prestador de Servicios") y ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C., actuando en su carácter de solicitante de los Servicios Administrativos (servicios que se definen más adelante) (el "Prestatario"), de conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas.

Antecedente

ÚNICO. El Prestatario ha solicitado al Prestador de Servicios, y éste, en dicho carácter, ha acordado con el Prestatario, en actuar como Prestador de Servicios Profesionales y Administrativos (según se define más adelante) con efectos a partir de la fecha del presente Contrato, sujeto a los términos y condiciones aquí establecidos.

Declaraciones

I. El Prestador de Servicios declara, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida conforme a la legislación mexicana.

(b) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al mismo, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en los estatutos sociales del Prestador de Servicios o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual el Prestador de Servicios sea parte o por la cual el Prestador de Servicios o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza aplicable al Prestador de Servicios.

(c) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato, y el presente Contrato constituye una obligación válida y exigible en su contra conforme a los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, quiebra, concurso mercantil u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(d) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la legislación aplicable para celebrar el presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo.

(e) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales, y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o

instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato.

(f) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente Contrato, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna.

II. El Prestatario declara, a través de su apoderado legal, que:

(a) Es una sociedad civil, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México.

(b) La celebración de este Contrato y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente, se encuentran dentro de su objeto social, han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en los estatutos sociales del Prestatario o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual el Prestatario sea parte o por la cual dicho Prestatario o cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza.

(c) Cuenta con la capacidad y facultades para celebrar y cumplir con los términos del presente Contrato. El presente Contrato constituye una obligación válida y exigible en su contra conforme a los términos del mismo, excepto por las limitantes previstas en cualquier ley relativa a procedimientos de insolvencia, quiebra, concurso mercantil u otras leyes que afecten los derechos de acreedores en forma general.

(d) Ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos (los cuales permanecen vigentes), ya sea gubernamentales o de cualquier otra naturaleza, que se requieran conforme a la legislación aplicable para la celebración del presente Contrato y para cumplir con sus obligaciones conforme al mismo y ha acordado actuar como Prestatario conforme a los términos del presente Contrato.

(e) No existen acciones, demandas, denuncias, emplazamientos o procedimientos judiciales y no tiene conocimiento de ninguno que pudiera existir o instituirse en el futuro, que afecten o pudieran afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato.

(f) Su apoderado legal cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, mismas que a la fecha del presente, no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, con base en los Antecedentes y las Declaraciones contenidas en el presente Contrato, las partes acuerdan lo siguiente:

SECCIÓN I. OBJETO

Cláusula 1.1.

El Prestador de Servicios, por medio del presente instrumento, se obliga a prestar en favor del Prestatario, los servicios Profesionales y Administrativos que se detallan en la Cláusula 1.2 del presente Contrato.

Los servicios Profesionales y Administrativos prestados serán ejecutados a través del personal, empleados y/o terceros que para tal efecto designe el Prestador de Servicios**,** quienes en todo momento estarán sujetos a lo establecido dentro del presente contrato.

Cláusula 1.2. Descripción de los servicios Profesionales y Administrativos.

Las Partes convienen que la prestación de los Servicios Profesionales y Administrativos consisten, enunciativa más no limitativamente, en:

(a) Soporte a sistemas, comunicaciones e infraestructura tecnológica.

(b) Servicios contables y fiscales.

(c) Gestión de cuentas por cobrar y por pagar.

(d) Servicios de reclutamiento y administración de personal.

(e) Servicios de nómina.

(f) Asesoría legal y jurídica.

(g) Apoyo al cumplimiento regulatorio e institucional.

(h) Asesoría en materia de planeación estratégica, relaciones públicas y gestión institucional.

(i) Asesoría financiera y presupuestaria.

(j) Administración de proyectos.

(k) Servicios de auditoría y evaluación del control interno.

Los servicios anteriormente mencionados y que son objeto del presente contrato serán prestados en el domicilio del Prestador de Servicios, en los casos excepcionales que se requieran los Servicios se podrán prestar en el domicilio del Prestatario, siempre y cuando se notifique previamente con cinco días de anticipación y por escrito al Prestador de Servicios

El Prestador de Servicios y el personal, empleados y/o terceros que para tal efecto designe, se obligan a actuar de manera responsable, oportuna, diligente y eficaz, en los

todos los actos que se requieran por parte del Prestatario para la realización de la prestación de servicios contratados.

SECCIÓN II. NOMBRAMIENTO DEL PRESTADOR DE SERVICIOS

Cláusula 2.1 Nombramiento y Aceptación.

(a) El Prestatario, conforme su actividad y para llevar a cabo fehacientemente su objeto, en este acto designa al Prestador de Servicios para que lleve a cabo y ejecute los Servicios Administrativos y Profesionales señalados en la Cláusula 1.2 del presente, con las responsabilidades y obligaciones conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato. El Prestador de Servicios, mediante la celebración del presente Contrato, acepta dicho nombramiento. (b) Salvo que se especifique lo contrario en el presente Contrato, el Prestador de Servicios únicamente actuará conforme a las instrucciones del Prestatario; en el entendido, que dichas instrucciones deberán cumplir con los términos del presente Contrato. El Prestador de Servicios deberá seguir las instrucciones del Prestatario respecto al desarrollo y ejecución de los Servicios Administrativos y Profesionales contratados.

SECCIÓN III. OBLIGACIONES Y SERVICIOS DEL PRESTADOR DE SERVICIOS

Cláusula 3.1. Obligaciones del Prestados de Servicios.

En este acto el Prestador de Servicios es designado y acepta cumplir con sus obligaciones como el Prestador de Servicios del Prestatario, de conformidad y sujeto a lo establecido en el presente Contrato, incluyendo, instruir y ejecutar para el Prestatario respecto de los Servicios Profesionales y Administrativos enunciados en la Cláusula 1.2 del presente Contrato.

Cláusula 3.2. Servicios a prestar por del Prestador de Servicios.

El Prestador de Servicios deberá prestar al Prestatario los Servicios Administrativos y Profesionales que se describen en la Cláusula 1.2 del presente (conjuntamente, los "Servicios") de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato. El Prestador de Servicios acuerda prestar dichos Servicios de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Prestatario.

Cláusula 3.3. Autoridad Delegada.

El Prestador de Servicios estará facultado para actuar en nombre y en representación del Prestatario con el fin de cumplir con todas las obligaciones del Prestatario sin requerir ninguna instrucción previa o notificación o del Prestatario o de terceros; lo anterior de conformidad con los poderes que lleguen a ser otorgados por el Prestatario al Prestador de Servicios, de conformidad con los términos del presente Contrato, y tendrá derecho a ceder su cargo como Prestador de Servicios (y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del presente Contrato, incluyendo los Servicios); en el entendido, que dicha cesión se realice a una afiliada del Prestador de Servicios; en el

entendido, además, que el Prestatario no será responsable por acción alguna del Prestador de Servicios (o cualquier afiliada del Prestador de Servicios) de conformidad con los términos del presente Contrato, o por cualquier incumplimiento por parte del Prestatario de sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato derivado de dicha delegación al Prestador de Servicios (o cualquiera de sus Afiliadas), a menos que exista dolo, mala fe o negligencia del por parte del Prestatario.

Cláusula 3.4. Dedicación de Tiempo.

El Prestador de Servicios causará que su equipo de administración y profesionales dedique el tiempo necesario para que el Prestador de Servicios desempeñe todas sus obligaciones en términos del presente Contrato.

Cláusula 3.5. Apoyo de Terceros.

El Prestador de Servicios podrá contratar a uno o más asesores con respecto a cualquiera de sus obligaciones establecidas en el presente Contrato, en cuyo caso el Prestador de Servicios continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Prestatario; en el entendido que, los honorarios y gastos de dichos asesores serán cubiertos por el Prestador de Servicios.

Cláusula 3.6. Deberes del Prestador de Servicios.

Durante la vigencia del presente Contrato los deberes y obligaciones impuestos sobre el Prestador de Servicios de conformidad con la Cláusula 3.1 deberán llevarse a cabo de manera objetiva y cumplida por el Prestador de Servicios.

Cláusula 3.7. Reporte Mensual.

El Prestador de Servicios deberá preparar un Reporte Mensual por escrito y entregar dicho Reporte Mensual al Prestatario, en el cual se detallen pormenores de la prestación de los Servicios.

Cláusula 3.8. Información Adicional.

El Prestador de Servicios deberá preparar y poner a disposición del Prestatario, toda la información y documentación en relación con la Prestación de los Servicios que esté en su posesión y que el Prestatario solicite de manera razonable, para ser incluida en la información de su operación.

SECCIÓN IV. RESPONSABILIDAD

Cláusula 4.1. Responsabilidad Laboral.

Las partes en este acto acuerdan que este Contrato no crea ningún tipo de relación laboral directa o indirectamente entre el Prestador de Servicios (y los empleados del Prestador de Servicios) y el Prestatario y, por lo tanto, el Prestatario no será considerado como patrón directo o indirecto o patrón sustituto de los empleados del

Prestador de Servicios o sus afiliadas en relación con cualesquier asuntos relacionados con este Contrato.

Cláusula 4.2. Responsabilidad del Prestador de Servicios.

Las partes en este acto acuerdan que el Prestador de Servicios será totalmente responsable ante el Prestatario si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus servicios previstos en el presente Contrato, según sea confirmado por una sentencia definitiva, inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

Cláusula 4.3. Responsabilidad del Prestador de Servicios; Indemnización.

El Prestador de Servicios, sus afiliadas, 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 (cada uno una "Parte Indemnizada"), serán responsables de cualquier perdida, 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 la prestación de los Servicios de conformidad con el presente Contrato; en la medida en que dicho daño monetario o Perdidas 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.

El Prestador de Servicios podrá, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas causados por cualquier Parte Indemnizada al Prestatario o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el presente Contrato 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.

SECCIÓN V. CONTRAPRESTACIÓN Y GASTOS.

Cláusula 5.1. Contraprestación.

El Prestatario pagará al Prestador de Servicios una contraprestación basada en un presupuesto anual elaborado por el Prestador de Servicios y autorizado por el Prestatario, en el que se determinará el costo mensual de los Servicios (el "Presupuesto Anual"). La contraprestación que en forma mensual se genere en favor del Prestador de Servicios será igual al importe acordado en el Presupuesto más una comisión que no supere el 5% del presupuesto autorizado por el Prestatario. La contraprestación mensual deberá ser facturada dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes calendario.

Para la autorización del Presupuesto, el Prestador de Servicios integrara todos los rubros, conceptos y desgloses necesarios por cada departamento, área o servicio correspondiente. El Presupuesto se preparará en forma anualizada con desglose mensual. El Prestatario deberá autorizar el Presupuesto cuando menos con un mes de anticipación al inicio del año o ejercicio en que dicho Presupuesto surtirá efecto entre las partes.

Cualquiera de las partes podrá solicitar ajustes o revisiones al Presupuesto Anual cada tres meses, cuando cambien las circunstancias o premisas establecidas para la determinación del Presupuesto Anual y establecerán en conjunto las fechas de inicio del nuevo presupuesto autorizado.

Todo pago será realizado previa presentación de la factura correspondiente que contenga los requisitos fiscales vigentes y aplicables, así como una relación pormenorizada, soporte documental, entregable o evidencia por cada área o rubro que ampare el servicio recibido, y el desglose de la comisión. Una vez recibida la factura y el soporte del servicio, y previa validación de la misma por parte del Prestatario, este cuenta con un plazo de 15 días naturales para liquidar la factura, ya sea mediante la expedición de cheque, transferencia bancaria y/o depósito a la cuenta bancaria que el Prestador de Servicios indique.

Cláusula 5.2. Gastos.

Todos los Gastos extras en los que incurra el Prestador de Servicios por el desarrollo del objeto del presente Contrato deberán estar contemplados en el Presupuesto Anual autorizado.

SECCIÓN VI. PLAZO Y TERMINACIÓN.

Cláusula 6.1. Plazo.

La vigencia de este Contrato inicia a partir de la fecha de su firma (la "Fecha de Inicio") y será por un término de dos años, contados a partir de la Fecha de Inicio (el "Término del Contrato").

Cláusula 6.2. Terminación Anticipada.

El Prestatario podrá, mediante notificación por escrito al Prestador de Servicios con por lo menos 15 días de anticipación, dar por terminado anticipadamente el presente Contrato; en el entendido, que la fecha efectiva de terminación anticipada deberá ser establecida en dicha notificación por escrito (la "Fecha Efectiva de Terminación Anticipada").

En la Fecha Efectiva de Terminación Anticipada:

(a) el Prestador de Servicios dejará de prestar los Servicios encomendados;

(b) el Prestador de Servicios tendrá derecho a recibir todas las contraprestaciones en términos del presente contrato, devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Terminación Anticipada en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(c) el Prestador de Servicios deberá entregar un informe detallado del estado que guardan los Servicios a la Fecha Efectiva de Terminación Anticipada para efecto de que el Prestatario tome las medidas necesarias, así como toda la documentación necesaria.

Cláusula 6.3. Remoción del Prestador de Servicios debido a una Conducta de Remoción.

El Prestador de Servicios podrá ser removido como tal, en cualquier momento a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción.

En la fecha en la que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción"):

(a) el Prestador de Servicios dejará de prestar los Servicios encomendados;

(b) el Prestador de Servicios deberá entregar un informe detallado del estado que guardan los Servicios a la Fecha Efectiva de Remoción para efecto de que el Prestatario tome las medidas necesarias, así como toda la documentación; y

(c) el Prestador de Servicios removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles.

SECCIÓN VII. NOTIFICACIONES.

Cláusula 7.1. Notificaciones.

Todas las notificaciones, solicitudes, requisitos, consentimientos, dispensas u otras comunicaciones a, o de las partes del presente Contrato, deberán constar por escrito y se considerarán realizadas o entregadas:(a) al ser entregadas, si fueron entregadas personalmente o enviadas por correo especializado;

(b) en el caso de una comunicación vía facsímile o pdf que se envíe vía electrónica, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica, por correo electrónico o vía facsímile; y

(c) en caso de un correo electrónico, cuando la recepción se confirme por parte del destinatario vía telefónica o por correo electrónico.

Cualquier notificación, solicitud, consentimiento o comunicación deberá ser entregada o dirigida según lo dispuesto en esta Cláusula, o dirigida a cualquier otra dirección que las partes designen mediante notificación a las demás partes. Las partes del presente Contrato designan las siguientes como sus direcciones:

El Prestatario

Administradora Fibra Norte S.C.
Kilómetro 7.5 carretera a Cuauhtemoc, S/N, Colonia Las Ánimas, C.P. 31450, Chihuahua, Chih, México.
Tel. 6144.39.01.11
Atención: Lic. Raúl de la Paz Parga
Correo electrónico: rdelapaz@bafar.com.mx c.c.: jgaguilar@bafar.com.mx

El Prestador de Servicios:

CIBALIS, S.A. de C.V.
Kilómetro 7.5 carretera a Cuauhtemoc, S/N, Colonia Las Ánimas, C.P. 31450, Chihuahua, Chih, México.
Tel. 6144.39.01.11
Atención: C.P. Daniel Calahorra Castañón.
Correo electrónico: dlacahorra@bafar.com.mx c.c.: lpinon@bafar.com.mx

SECCIÓN VIII. RENUNCIA DE DERECHOS.

Cláusula 8.1. Renuncia de Derechos.

Ni la omisión en el ejercicio ni el retraso en el ejercicio de un derecho, poder o recurso de conformidad con el presente Contrato operará como una renuncia. El ejercicio parcial de cualquier derecho, poder o recurso no precluirá cualquier ejercicio posterior de dicho derecho, poder o recurso.**SECCIÓN IX. CESIÓN.**

Cláusula 9.1. Cesión.

Las partes del presente Contrato no podrán ceder ninguno de sus derechos y obligaciones que les derivan del presente Contrato sin el previo consentimiento por escrito de todas las partes del presente Contrato excepto en el caso que el Prestador de Servicios ceda sus derechos y obligaciones conforme al presente Contrato a una afiliada de conformidad con el presente Contrato.

SECCIÓN X. OBLIGACIONES ADICIONALES.

Cláusula 10.1. Obligaciones Adicionales.

Cada parte y sus respectivos funcionarios, empleados y agentes deberán celebrar cualesquier escrituras, documentos, instrumentos y actos que sean razonablemente necesarios dar cumplimiento y efecto al presente Contrato. El Prestador de Servicios, así como su personal estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el presente Contrato.

Cláusula 10.2. Confidencialidad.

Por virtud del presente contrato, las partes acuerdan que la información que el Prestatario, proporcione al Prestador de Servicios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato, será clasificada como "Información Confidencial" por lo que el Prestador de Servicios tendrá la obligación de resguardarla estrictamente, por lo cual, sin el previo consentimiento por escrito del Prestatario ninguna persona ajena a esta relación contractual podrá:

(a) Acceder al conocimiento de su contenido.

(b) Distribuir o revelar cualquier parte de la Información Confidencial, por cualquier medio.

(c) Permitir a cualquier tercero, el acceso a la Información Confidencial; y

(d) Usar la Información Confidencial para cualquier propósito distinto a lo convenido en el presente contrato.

Así entonces, el Prestador de Servicios acepta que la Información Confidencial, podrá ser transmitida a sus colaboradores, abogados, contadores, asesores financieros, directivos, funcionarios o socios, siempre y cuando los mismos tengan la necesidad de conocer dicha información, en virtud de la participación que se le dé para la prestación de los Servicios materia del presente Contrato, debiendo toda persona que tenga contacto con la citada información, estar amplia y claramente informada del contenido del presente Contrato, obligarse y responder por lo tanto en los términos del mismo.

En el caso de que el Prestador de Servicios se vea requerido mediante mandato judicial para revelar parcialmente o totalmente la Información Confidencial, por parte de una autoridad competente o de cualquier órgano gubernamental facultado, se compromete a notificar inmediatamente al Prestatario la existencia, términos y condiciones de dicha orden, a efecto de que el Prestatario, pueda tomar las medidas legales necesarias que mejor le convengan.

SECCIÓN XI. ACUERDO TOTAL.

Cláusula 11.1. Acuerdo Total.

(a) El presente Contrato contiene el acuerdo total entre las partes con respecto al objeto materia del mismo. El presente Contrato sustituirá a cualquier conducta o acuerdo previos entre las partes con respecto al objeto material del mismo. (b) Cada parte del presente Contrato reconoce que no se ha basado o ha sido inducido a la celebración del presente Contrato por alguna declaración o acto distinto a aquellos expresamente establecidos en ese Contrato o en cualquier documento al que se haga referencia en el presente Contrato.

(c) Ninguna de las partes del presente Contrato será responsable frente a la otra parte por cualquier declaración u otro acto que no se encuentre contemplado en el presente Contrato o en cualquier documento al que se haga referencia en el presente Contrato.

(d) Ninguna disposición contenida en la presente Cláusula tendrá el efecto de restringir o limitar cualquier responsabilidad de alguna de las partes que derive de fraude.

SECCIÓN XII. MODIFICACIONES.

Cláusula 12.1. Modificaciones.

El presente Contrato solo podrá ser modificado mediante acuerdo por escrito celebrado por todas las partes del presente Contrato.**SECCIÓN XIII. DERECHO APLICABLE Y JURISDICCIÓN.**

Cláusula 13.1. Derecho Aplicable y Jurisdicción.

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a la legislación aplicable de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad Chihuahua, Chihuahua, y las partes en este acto renuncian, expresa e irrevocablemente, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.**SECCIÓN XIV. DIVISIBILIDAD.**

Cláusula 14.1. Divisibilidad.

En caso de que cualquier cláusula del presente Contrato llegare a ser determinada como prohibida, inválida o inejecutable en cualquier jurisdicción, para efectos de dicha jurisdicción, se considerará sin efectos hasta el alcance de dicha invalidez, prohibición o inaplicabilidad sin que esto altere o modifique la validez del resto del Contrato, y dicha invalidez, prohibición o inaplicabilidad no alterará ni modificará la validez de dicha cláusula en cualquier otra jurisdicción.**SECCIÓN XV. EJEMPLARES.**

Cláusula 15.1. Ejemplares.

El presente Contrato se podrá firmar en cualquier número de ejemplares, cada uno de ellos considerado al momento de su firma como un original. Todos los ejemplares se considerarán en conjunto como un solo documento.**SECCIÓN XVI. ENCABEZADOS.**

Cláusula 16.1. Encabezados.

Los títulos y encabezados incluidos en el presente Contrato se utilizan únicamente con fines de conveniencia y de ninguna manera definirán, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra forma afectarán la interpretación) de cualquier disposición del presente Contrato.[*SIGUE HOJA DE FIRMAS*]

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes de este Contrato celebran el mismo en dos ejemplares por medio de sus representantes debidamente autorizados en la fecha referida previamente.

EL PRESTATARIO

ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, S.C.

Por:_____

Nombre: Lic. Raúl de la Paz Parga

Cargo: Apoderado legal

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y ADMINISTRATIVOS QUE CELEBRAN ADMINISTRADORA FIBRA NORTE S.C. EN SU CARÁCTER DE PRESTATARIO, Y CIBALIS, S.A. DE C.V., COMO PRESTADOR DE SERVICIOS.

EL PRESTADOR DE SERVICIOS

CIBALIS, S.A. de C.V.

Por:_____

Nombre: Daniel Calahorra Castañón

Cargo: Apoderado

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y ADMINISTRATIVOS QUE CELEBRAN ADMINISTRADORA FIBRA NORTE S.C. EN SU CARÁCTER DE PRESTATARIO, Y CIBALIS, S.A. DE C.V., COMO PRESTADOR DE SERVICIOS.

Anexo “G” - Contrato de Cesión de Aportación

LIC. CECILIO GONZÁLEZ MÁRQUEZ ESTADOS UNIDOS MEXICANOS NOTARIA 151 DISTRITO FEDERAL, MÉXICO

- - - LIBRO NÚMERO CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA.- - (DAOV/MMR/pcs).-

- - - ESCRITURA NÚMERO DOSCIENTOS UN MIL CIENTO NOVENTA Y TRES.- - - -

- - - EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a veinticinco de julio del dos mil diecisiete, Yo, el licenciado CECILIO GONZÁLEZ MÁRQUEZ, titular de la Notaría Pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México antes Distrito Federal, hago constar: - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE APORTACIÓN** (El "Contrato") que celebran, por una parte, **GRUPO BAFAR, SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE**, (El "Cedente"), representado en este acto por el licenciado **RAÚL DE LA PAZ PARGA** y la institución denominada **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, actuando exclusivamente como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número "2870" (DOS OCHO SIETE CERO) (el "Cesionario"), representado en este acto por su Delegada Fiduciaria, licenciada **KARLA IVETTE RUIZ BARRETO**, de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas: - - - - - -

- - - - - - - - - - - - - - - **A N T E C E D E N T E S** - - - - - - - - - - -

- - - **PRIMERO.** Constitución de la Sociedad. Con fecha 13 (trece) de diciembre de 2016 (dos mil dieciséis), GRUPO BAFAR, SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE y CIBALIS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, constituyeron en su calidad de socios, una sociedad civil con razón social de ADMINISTRADORA FIBRA NORTE, SOCIEDAD CIVIL, (en lo sucesivo la "Sociedad"), según consta en la escritura pública 14,286 (catorce mil doscientos ochenta y seis) otorgada ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, titular de la notaría pública número 24 (veinticuatro) del Distrito Judicial Morelos, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo la inscripción 91 (noventa y uno), libro 220 (doscientos veinte), sección IV (cuatro romano) con el folio electrónico 2016-154226 (dos mil dieciséis guión ciento cincuenta y cuatro mil doscientos veintiséis.- - - - - - - - -

- - - **SEGUNDO.** Contrato de Fideicomiso. Con fecha 10 (diez) de julio de 2017 (dos mil diecisiete), PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como fideicomitente, el Cesionario como fiduciario, la Sociedad como administrador y asesor, y MONEX CASA DE BOLSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, actuando como representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/2870 (DOS OCHO SIETE CERO) (el "Contrato de Fideicomiso").- - - - - - - - - - - - - - -

- - - **TERCERO.** Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso. Con fecha 21 de julio de 2017 (dos mil diecisiete), PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como fideicomitente, el Cesionario como fiduciario, la Sociedad como administrador y asesor, y MONEX CASA DE BOLSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, actuando como

representante común, celebraron el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el "Primer Convenio Modificatorio"), derivado de la modificación de las siguientes cláusulas: **(i)** Cláusula 3.8 (tres punto ocho) "Restricciones de Adquisición"; **(ii)** sub-incisos (iii), (xiv) y (xv) del inciso (e) y el inciso (f) de la Cláusula "3.9" (tres punto nueve) "Recompra de CBFIs"; **(iii)** inciso (b), Cláusula "5.4" (cinco punto cuatro" "Deberes y Facultades del Comité Técnico"; **(iv)** inciso (a) de la Cláusula "11.2" (once punto dos) "Cuenta de Retención"; **(v)** Cláusula "11.4" (once punto cuatro) "Cuentas de Rentas"; **(vi)** Cláusula "11.5" (once punto cinco) "Cuenta de Distribución"; **(vii)** inciso (b), Cláusula "15.2" (quince punto dos) "Terminación"; y **(viii)** inciso (a) de la Cláusula "16.3" (dieciséis punto tres) denominada "Obligaciones Formales".- - - - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - - **D E C L A R A C I O N E S** - - - - - - - - - - - -

- - - I. Declara el Cedente que: -

- - - a) es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México;- - - - - - - - - - - - - - -

- - - b) es el legítimo y único propietario de una aportación con valor de $49,950.00 M.N., (CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL) (la "Aportación"), representativa del capital social de la Sociedad, una sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos;- -

- - - c) su apoderado cuenta con las facultades y autorizaciones necesarias, así como las autorizaciones corporativas necesarias para la celebración del presente Contrato, y dichas facultades y autorizaciones no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas de manera alguna; y -

- - - d) desea ceder la Aportación al Cesionario, bajo los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.- - - - - - - - - - - -

- - - II. Declara el Cesionario que:- -

- - - a) es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios;- -

- - - b) comparece al presente Contrato no por derecho propio o en lo individual sino actuando únicamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso, conforme a sus términos y en cumplimiento de los fines del mismo, así mismo de conformidad con las instrucciones recibidas por el Comité Técnico, para lo cual me exhibe el Acta de Sesión Inicial del Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso, en la que entre otros asuntos del Orden del Día, instruyeron que el Fiduciario celebrara con anterioridad a la oferta pública de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, los actos jurídicos

necesarios y convenientes a efecto de adquirir en beneficio del Fideicomiso, la participación en el capital social del Administrador y Asesor; -

- - - Mismo documento que en copia fotostática, previo cotejo con su original, que se agrega al apéndice de la presente escritura marcada con la letra "A";- -

- - - c) su delegada fiduciaria cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, mismas que a la fecha del presente, no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna; y -

- - - d) Adquiere la Aportación del Cedente, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato y en cumplimiento de las instrucciones recibidas por el Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso.- -

- - - e) Las declaraciones y obligaciones adquiridas conforme a este Contrato no tienen la intención de ser personales del fiduciario, ni tienen el propósito o la intención de obligar al fiduciario en lo personal, sino que el fiduciario actúa en ejecución de los fines del Contrato de Fideicomiso, por lo que se realizan y se asumen limitado únicamente al patrimonio del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/2870 (DOS OCHO SIETE CERO), hasta donde éste baste y alcance, y nada de lo contenido en el presente Convenio será interpretado como constitutivo de responsabilidad personal o directa para el fiduciario.- -

- - - III. Declaran el Cedente y el Cesionario, que: - - - - - - - - -

- - - a).- Declaran a través de sus expresados representantes, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, y advertidos de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante notario, que han realizado u otorgado actos u operaciones, incluyendo la presente operación, por una suma acumulada, en un periodo de seis meses inmediatos anteriores a la fecha de firma del presente instrumento, que supere los montos establecidos en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, para las Actividades Vulnerables en materia de prestación de servicios de fe pública tratándose de notarios públicos, específicamente, para lo consignado en este instrumento; todo lo anterior una vez que el suscrito notario les hizo saber el contenido de dicha Ley, en su parte relativa.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - b).- Declaran a través de sus expresados representantes, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, y advertidas de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante notario, y una vez que el suscrito notario le ha solicitado información acerca de si tienen conocimiento de la existencia del dueño beneficiario, que ellas mismas lo son, por ser quienes obtienen el beneficio derivado de los actos otorgados en este instrumento y ser, en última instancia, quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o

disposición del bien o servicio; documentación oficial que permite identificarlos, agregaré al apéndice de este instrumento.- - - - - - - - - - Con base en lo anterior, las partes otorgan las siguientes: - - - - - - - - - - - - - - - - - - **C L Á U S U L A S** - - - - - - - - - - - - - - - - - - **PRIMERA. OBJETO**. El Cedente en este acto cede la Aportación al Cesionario, y el Cesionario en este acto adquiere la Aportación de parte del Cedente.- **SEGUNDA. VALOR**. El valor total por la Aportación es la cantidad de **$49,950.00 M.N. (CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL)** (la "Contraprestación"). La Contraprestación será pagada mediante transferencia electrónica por el Cesionario a la cuenta bancaria que le notifique por escrito el Cedente una vez que se cumpla la Condición Suspensiva y a más tardar dentro de los 60 (sesenta) días siguientes al cumplimiento de la misma .- - - - - - - - - - - - **TERCERA. REGISTROS DE LA SOCIEDAD**. El Cedente en este acto autoriza al Cesionario para que acuda en su nombre y representación ante el Presidente y/o Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad y/o cualquier otro órgano de administración o funcionario de la Sociedad que tenga suficientes facultades, para solicitar y obtener el registro de la transmisión de la Aportación al Cesionario en el Libro de Registro de Socios de la Sociedad.- - - - - - - - - - - - - - - - **CUARTA. Condición Suspensiva**. Las partes convienen que la exigibilidad y efectos de este Contrato se encuentran sujetos a que se cumpla con la condición suspensiva consistente en que se haya consumado la oferta pública inicial de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) a ser emitidos por el Cesionario en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso, según conste en el aviso de colocación que se publique en las páginas de internet correspondientes de la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (el "Aviso de Colocación")(la "Condición Suspensiva").- - - - - - La Condición Suspensiva establecida con anterioridad deberá cumplirse dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la firma del presente Contrato.- En el supuesto de cumplirse la Condición Suspensiva el presente Contrato surtirá efectos en la fecha de cumplimiento de la Condición Suspensiva.- En el supuesto de no cumplirse la Condición Suspensiva antes mencionada, el presente Contrato no creará ni surtirá efectos de naturaleza alguna ni para las partes ni frente a terceros, incluyendo cualquier tipo de autoridad administrativa, fiscal y registral, ya sea federal, estatal o municipal.- **QUINTA. IMPUESTOS**. Cada una de las partes del presente Contrato será responsable del cumplimiento de las obligaciones fiscales que se generen como consecuencia de la celebración y cumplimiento del

presente Contrato, incluyendo el pago y la declaración de cualquier impuesto en los términos de la legislación aplicable.- - - - - - - - -

- - - **SEXTA. AVISOS**. Las partes en este acto acuerdan que todas las notificaciones que las partes hagan en relación con el presente Contrato deberán ser realizadas por escrito. Dichas notificaciones se considerarán efectivamente entregadas a las partes cuando sean entregadas personalmente o enviadas por correo certificado o mensajería especializada, con acuse de recibo, y se dirijan a la parte en cuestión a los siguientes domicilios:- - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **Cedente**: Kilometro Siete punto Cinco, Carretera a Cuauhtémoc, Colonia Las Ánimas, código postal treinta y un mil cuatrocientos cincuenta, Chihuahua, Estado de Chihuahua.- - - - - - - - - - - - - - -

- - - Teléfono: "614 4390100".- -

- - - Fax. "614 4390100".- -

- - - Atención: RAUL DE LA PAZ PARGA.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - Correo electrónico: "rdelapaz@bafar.com.mx" - - - - - - - - - - -

- - - **Cesionario**: Montes Urales número quinientos cuarenta, Tercer Piso, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil. Ciudad de México.- -

- - - Teléfono: "8636-5550" extensiones "1401", "1476" o "1491".- - -

- - - Atención: División Fiduciaria.- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - Correo electrónico: "gbeltran@actinver.com.mx o "kruizb@actinver.com.mx" o "scamarena@actinver.com.mx" o "jromeroc@actinver.com.mx".- - - - - - - -

- - - Cualquiera de las partes puede cambiar su domicilio para efectos de esta cláusula, previo aviso por escrito dado a la otra parte de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.- - - - - - - - - - -

- - - **SÉPTIMA. LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLES**. Este Contrato se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de México. Las partes en este acto acuerdan de forma expresa e irrevocable que cualquier controversia que surja con relación a este Contrato, se someterá a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, y en este acto renuncian expresa e irrevocablemente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles con motivo de sus domicilios, presentes o futuros o por cualquier otra causa. - - - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - - - **P E R S O N A L I D A D** - - - - - - - - - - - -

- - - Manifiestan los representantes de la sociedad denominada **GRUPO BAFAR, SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE** y la institución denominada **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto y justifican la representación que ostentan, la cual no les ha sido revocada ni en forma alguna modificada, con documentos que se encuentran relacionados en la certificación que se agrega al apéndice de la presente escritura marcada con la letra "B", para agregar copia

a los testimonios que de este instrumento se expidan.- - - - - - - - - - - - - - - YO, EL NOTARIO, DOY FE DE:- I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes;- II.- Que tuve a la vista los documentos mencionados en la presente escritura, así como los relacionados en el apéndice de la misma;- III.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente el presente instrumento;- - - - - - - - - - - - - - - - - - IV.- Que los comparecientes se identifican en términos de los documentos que en copia fotostática se agregan al apéndice de esta escritura marcados con la letra **"C"**, quienes tienen capacidad legal para contratar y obligarse, lo mismo que la institución representada;- - - - V.- Que en virtud que el acto jurídico que se hace constar en el presente instrumento se considera Actividad Vulnerable conforme la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, se presentará el aviso correspondiente a la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y copia de dicho aviso se agrega al apéndice de este instrumento; - - - - - - - - - - VI.- Que los comparecientes después de haber sido apercibidos por el suscrito Notario de los delitos en que incurren quienes declaran con falsedad, por sus generales dijeron ser: - - - - - - - - - - - El licenciado **RAÚL DE LA PAZ PARGA**, mexicano por nacimiento, originario de Chihuahua, Estado del mismo nombre, donde nació el día trece de febrero de mil novecientos ochenta, casado, licenciado en derecho, con domicilio en el inmueble marcado con el número cinco mil ciento uno, interior trescientos diez, ubicado en la calle California, del Centro Ejecutivo Vértice, Las Haciendas, en Chihuahua, Estado del mismo nombre, con Registro Federal de Contribuyentes número "PAPR800213FQ8" y con la Clave Única de Registro de Población número "PAPR800213HCHZRL08"; y manifiesta que su representada la sociedad y manifiesta que su representada la sociedad denominada **GRUPO BAFAR, SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE**, tiene su domicilio fiscal en Kilómetro siete punto cinco Carretera a Cuauhtémoc sin número, Colonia Las Ánimas, Chihuahua, Chihuahua, código postal treinta y un mil cuatrocientos cincuenta y con clave del Registro Federal de Contribuyentes número "GBA960328JF7".- - - - - - - - - - - - - - La licenciada **KARLA IVETTE RUIZ BARRETO**, mexicana por nacimiento, originaria de México, Distrito Federal hoy Ciudad de México, donde nació el día veintidós de noviembre de mil novecientos ochenta y seis, soltera, funcionaria bancaria, con domicilio en calle de Guillermo González Camarena número mil doscientos piso dos, Centro Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, Código Postal mil doscientos diez, en la Ciudad de México con Registro Federal de Contribuyentes número "RUBK861122TA2" y con la Clave Única de Registro de Población número "RUBK861122MDFZRR09"; y manifiesta que su

representada la sociedad **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GURPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** tiene su domicilio fiscal en Guillermo González Camarena mil doscientos, piso nueve y diez, Santa Fe, Ciudad de México, Código Postal mil doscientos diez.- Leída esta escritura a los comparecientes les expliqué su valor y las consecuencias legales de su contenido, manifestaron su conformidad con ella y la otorgaron, ratificaron y firmaron con fecha veinticinco de julio del dos mil diecisiete, por lo que la autorizo definitivamente.- Doy fe.- -

Anexo "H" - Formato de Convenios de Cesión

GN67317 DM126338

- - - - - - - - - - - - - - - - BAFAR-ESCENARIO 4 SUP3-CESION-ESTADO DE MEXICO-NAUCALPAN-5 INM.-NO

- - - LIBRO NÚMERO CUATRO MIL .- DAOV/MMR/BGV/mtr*

- - - ESCRITURA NÚMERO

- - - EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a de julio del dos mil diecisiete, Yo, el licenciado CECILIO GONZÁLEZ MÁRQUEZ, titular de la Notaría Pública número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México antes Distrito Federal, hago constar: - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **EL CONVENIO DE CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA** (el "Convenio"), que celebran las sociedades (i) **"PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y (ii) **EXTENSIÓN INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** ambas denominadas (como, los "Cedentes"), representadas por el señor **RAÚL DE LA PAZ PARGA**, y la institución denominada **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** actuando únicamente en su calidad de fiduciario del contrato de Fideicomiso Irrevocable número "2870" (DOS OCHO SIETE CERO) (indistintamente, el "Cesionario" y/o el "Fiduciario del Fideicomiso Emisor"), representado en este acto por sus delegados fiduciarios los licenciados **KARLA IVETTE RUIZ BARRETO** y **OSCAR MEJIA REYES**, con la comparecencia de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** actuando únicamente en su calidad de fiduciario del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derechos de Reversión número "3078" (TRES CERO SIETE OCHO) (el "Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"), representado en este acto por sus delegados fiduciarios los citados licenciados **KARLA IVETTE RUIZ BARRETO** y **OSCAR MEJIA REYES**, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:- -

- - - - - - - - - - - - **ANTECEDENTES DE PROPIEDAD** - - - - - - - - - - - -

- - - **UNICO.** Por escritura [*] de fecha [*], otorgada ante la fe del suscrito Notario, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, se hizo constar **EL CONVENIO DE ADHESIÓN Y APORTACIÓN CON DERECHOS DE REVERSIÓN SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA** (el "CONVENIO") al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable De Administración con Derechos de Reversión (Carne Mart), (identificado para efectos administrativos con el número "3078" (tres, cero, siete, ocho)), que celebraron (i) la sociedad **EXTENSIÓN INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** en su carácter de Nudo Propietario (en lo sucesivo, el "NUDO PROPIETARIO"), (ii) la sociedad **"PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** en su carácter de Usufructuario (en lo sucesivo, el "USUFRUCTUARIO", y conjuntamente con el NUDO

PROPIETARIO, los "APORTANTES"), y (iii) la Institución denominada **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable De Administración con Derechos de Reversión (Carne Mart), (identificado para efectos administrativos con el número "3078" (tres, cero, siete, ocho)) (el "FIDUCIARIO", y conjuntamente con los APORTANTES, las "PARTES"), en la que se aportaron los siguientes inmuebles: - - - - -

- - - **1.- P0046.2** -

- - - Local comercial marcado con el número cincuenta y cinco de la Calle Urbina en el Parque Industrial Naucalpan, en la Jurisdicción de Municipio de Naucalpan, Estado de México edificado sobre el lote número nueve de la manzana seis del mencionado Parque Industrial.- - -

- - - De la escritura que se viene relacionando yo, el notario copio en lo conducente lo que sigue: -

- - -..."con una superficie de 1,031.00 mil treinta y un metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en veinte metros con el lote veintitrés, AL SURESTE, en veinte metros ocho centímetros, con Calle de Urbina; AL NORESTE, en cincuenta y dos metros, con lotes ocho y veinticuatro; y AL SUROESTE, en cincuenta y un metros, quince centímetros con el lote diez..."- - - - - - - - - - -

- - - El inmueble antes relacionado se identifica con el número de Código "**P0046.2**". -

- - - **1.1.- GRAVAMEN.-** Manifiestan (los "CEDENTES"), a través de su expresado representante, que inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, se encuentra libre de todo gravamen, embargos o limitación en su dominio. Así mismo, las partes solicitan al suscrito notario se firme la presente escritura sin haber obtenido el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes respectivo, en virtud de que no se encuentran inscritos los antecedentes uno y dos romano antes mencionados, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento. -

- - - **1.2.- PREDIAL.-** Manifiestan (los "CEDENTES"), a través de su expresado representante, que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, mismo que se efectúa con el número de clave catastral "0980139225000000".- - - - - - - - - - - - - -

- - - Los comparecientes aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de adeudos por impuesto predial, debido que para realizar dicha solicitud se requiere contar con la constancia de no servicio de agua, misma que no se ha obtenido, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento, así como respecto de algún

adeudo o adeudos que aparecieran, asumiendo las partes cualquier adeudo de impuesto predial que se reporte.- - - - - - - - - - - - - -
- - - Que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, catastralmente se encuentra identificado como el ubicado en Avenida Urbina cincuenta y cinco lote nueve, Parque Industrial Naucalpan, Sección Mart.- - - - - - - - - - -
- - - **1.3.- AGUA.-** Manifiestan (los "CEDENTES"), que aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de no servicio de agua, en virtud de que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, Estado de México, está solicitando inspección al inmueble, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento. -
- - - **1.4.- VALOR CATASTRAL.-** Los comparecientes aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de valor catastral, debido que para realizar dicha solicitud se requiere contar con la constancia de no servicio de agua, misma que no se ha obtenido, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento, así como respecto de algún adeudo o adeudos que aparecieran, asumiendo las partes cualquier adeudo de impuesto predial que se reporte. - - - - - - - - - - - - - -
- - - **2.- P0046.3 -**
- - - Local comercial marcado con el número cincuenta y cinco de la Calle Urbina en el Parque Industrial Naucalpan, en la Jurisdicción de Municipio de Naucalpan, Estado de México edificado sobre los lotes números veinticuatro de la manzana seis del mencionado Parque Industrial, los cuales tienen las siguientes medidas y colindancias: -
- - - De la escritura que se viene relacionando yo, el notario copio en lo conducente lo que sigue:- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -
- - -..."con una superficie de 1,055.00 mil cincuenta y cinco metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en veintiún metros con Avenida Morelos; AL SURESTE, en veinte metros con lote ocho; AL NORESTE, en cincuenta y un metros, con Andador; y AL SUROESTE, en cincuenta y cuatro metros cincuenta centímetros; con los lotes veintitrés y nueve. -
- - - El inmueble antes relacionado se identifica con el número de Código "**P0046.3**". -
- - - **2.1.- GRAVAMEN.-** Manifiestan (los "CEDENTES"), a través de su expresado representante, que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, se encuentra libre de todo gravamen, embargos o limitación en su dominio. Así mismo, las partes solicitan al suscrito notario se firme la presente escritura sin haber obtenido el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes respectivo, en virtud de que no se

encuentran inscritos los antecedentes uno y dos romano antes mencionados, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento. -

- - - **2.2.- PREDIAL.**- Manifiestan (los "CEDENTES"), a través de su expresado representante, que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, mismo que se efectúa con el número de clave catastral "0980139226000000".- - - - - - - - - - - - -

- - - Los comparecientes aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de adeudos por impuesto predial, debido que para realizar dicha solicitud se requiere contar con la constancia de no servicio de agua, misma que no se ha obtenido, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento, así como respecto de algún adeudo o adeudos que aparecieran, asumiendo las partes cualquier adeudo de impuesto predial que se reporte. - - - - - - - - - - - - - -

- - - Que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, catastralmente se encuentra identificado como el ubicado en Avenida Urbina lote veinticuatro, Parque Industrial Naucalpan, Sección Mart.- - - - - - - - - - - - - -

- - - **2.3.- AGUA.-** Manifiestan (los "CEDENTES"), que aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de no servicio de agua, en virtud de que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, Estado de México, está solicitando inspección al inmueble, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento.- -

- - - **2.4.- VALOR CATASTRAL.-** Los comparecientes aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de valor catastral, debido que para realizar dicha solicitud se requiere contar con la constancia de no servicio de agua, misma que no se ha obtenido, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento, así como respecto de algún adeudo o adeudos que aparecieran, asumiendo las partes cualquier adeudo de impuesto predial que se reporte. - - - - - - - - - - - - - -

- - - **3.- P0046.4- -**

- - -Local comercial marcado con el número cincuenta y cinco de la Calle Urbina en el Parque Industrial Naucalpan, en la Jurisdicción de Municipio de Naucalpan, Estado de México edificado sobre los lotes números veintitrés de la manzana seis del mencionado Parque Industrial, los cuales tienen las siguientes medidas y colindancias: -

- - - De la escritura que se viene relacionando yo, el notario copio en lo conducente lo que sigue:- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - -..."con una superficie de 1,074.50 mil setenta y cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en veintiún metros, con Avenida Morelos; AL SURESTE, en veinte metros, con lote nueve; AL NORESTE, en cincuenta y dos metros treinta centímetros con el lote veinticuatro; y AL SUROESTE, en cincuenta y cinco metros quince centímetros con los lotes veintidós y diez..."

- - - El inmueble antes relacionado se identifica con el número de Código "**P0046.4**". -

- - - **3.1.- GRAVAMEN.-** Manifiestan (los "CEDENTES"), a través de su expresado representante, que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, se encuentra libre de todo gravamen, embargos o limitación en su dominio. Así mismo, las partes solicitan al suscrito notario se firme la presente escritura sin haber obtenido el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes respectivo, en virtud de que no se encuentran inscritos los antecedentes uno y dos romano antes mencionados, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento. -

- - - **3.2.- PREDIAL.-** Manifiestan (los "CEDENTES"), a través de su expresado representante, que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, mismo que se efectúa con el número de clave catastral "0980139227000000".- - - - - - - - - - - - -

- - - Los comparecientes aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de adeudos por impuesto predial, debido que para realizar dicha solicitud se requiere contar con la constancia de agua, misma que no se ha obtenido, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento, así como respecto de algún adeudo o adeudos que aparecieran, asumiendo las partes cualquier adeudo de impuesto predial que se reporte.- -

- - - Que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, catastralmente se encuentra identificado como el ubicado en Avenida Urbina lote veintitrés, cincuenta y cinco, Parque Industrial Naucalpan, Sección Mart.- - - - -

- - - **3.3.- AGUA.-** Manifiestan (los "CEDENTES"), a través de su expresado representante, que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, el pago por los derechos por servicio de agua, se efectúa con el número de cuenta "00012412-00". -

- - - Los comparecientes aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de adeudos por servicio de agua, en virtud de que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación

de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, Estado de México, está solicitando inspección al inmueble, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento, así como respecto de algún adeudo o adeudos que aparecieran, asumiendo las partes cualquier adeudo de derechos por servicio de agua que se reporte. -

- - - Que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, ante el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, Estado de México, es identificado como el ubicado en Avenida Urbina número cincuenta y cinco, lote veintitrés, Zona Industrial Parque Industrial Naucalpan. -

- - - **3.4.- VALOR CATASTRAL.-** Los comparecientes aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de valor catastral, debido que para realizar dicha solicitud se requiere contar con la constancia de agua, misma que no se ha obtenido, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento, así como respecto de algún adeudo o adeudos que aparecieran, asumiendo las partes cualquier adeudo de impuesto predial que se reporte. - - - - - - - - - - - - - -

- - - **4.- P0046.5- -**

- - - Local comercial marcado con el número cincuenta y cinco de la Calle Urbina en el Parque Industrial Naucalpan, en la Jurisdicción del Municipio de Naucalpan, Estado de México edificado entre otros, sobre el lote número veintidós, de la manzana seis del mencionado Parque Industrial. -

- - - De la escritura que se viene relacionando, yo, el Notario, copio en lo conducente lo que sigue:- -

- - - ...“con superficie de 1,097.00 mil noventa y siete metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en veintidós metros con Avenida Morelos; AL SURESTE, en veinte metros con el lote diez; AL NORESTE, en cincuenta y dos metros cincuenta centímetros con el lote veintitrés; y AL SUROESTE, en cincuenta siete metros veinte centímetros con los lotes veintiuno y once...” - - - - - -

- - - El inmueble antes relacionado se identifica con el número de Código “**P0046.5**”. -

- - - **4.1.- GRAVAMEN.-** Manifiestan (los “CEDENTES”), a través de su expresado representante, que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, se encuentra libre de todo gravamen, embargos o limitación en su dominio. Así mismo, las partes solicitan al suscrito notario se firme la presente escritura sin haber obtenido el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes respectivo, en virtud de que no se

encuentran inscritos los antecedentes uno y dos romano antes mencionados, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento. -

- - - **4.2.- PREDIAL.**- Manifiestan (los "CEDENTES"), a través de su expresado representante, que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, mismo que se efectúa con el número de clave catastral "0980139228000000".- - - - - - - - - - - - -

- - - Los comparecientes aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de adeudos por impuesto predial, debido que para realizar dicha solicitud se requiere contar con la constancia de no servicio de agua, misma que no se ha obtenido, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento, así como respecto de algún adeudo o adeudos que aparecieran, asumiendo las partes cualquier adeudo de impuesto predial que se reporte.- - - - - - - - - - - - - -

- - - Que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, catastralmente se encuentra identificado como el ubicado en Avenida Urbina lote veintidós, cincuenta y cinco, Parque Industrial Naucalpan, Sección Mart.- - - - -

- - - **4.3.- AGUA.-** Manifiestan (los "CEDENTES"), que aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de no servicio de agua, en virtud de que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, Estado de México, está solicitando inspección al inmueble, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento. -

- - - **4.4.- VALOR CATASTRAL.-** Los comparecientes aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de valor catastral, debido que para realizar dicha solicitud se requiere contar con la constancia de no servicio de agua, misma que no se ha obtenido, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento, así como respecto de algún adeudo o adeudos que aparecieran, asumiendo las partes cualquier adeudo de impuesto predial que se reporte. - - - - - - - - - - - - - -

- - - **5.- P0046.6- -**

- - - Local comercial marcado con el número cincuenta y cinco de la Calle Urbina en el Parque Industrial Naucalpan, en la Jurisdicción de Municipio de Naucalpan, Estado de México edificado sobre los lotes números diez de la manzana seis del mencionado Parque Industrial, los cuales tienen las siguientes medidas y colindancias: - - - - - - - - -

- - - De la escritura que se viene relacionando yo, el notario copio en lo conducente lo que sigue:- -

- - -..."con superficie de 1,055.50 mil cincuenta y cinco metros cincuenta decímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en veinte metros con lote veintidós; AL SURESTE, en veinte metros doce centímetros con calle de Urbina; AL NORESTE, en cincuenta y tres metros noventa y cinco centímetros con lotes nueve y veintitrés; y AL SUROESTE, en cincuenta y un metros sesenta centímetros con el lote once..."- - - - - - - - - - - - - - - -

- - - El inmueble antes relacionado se identifica con el número de Código **"P0046.6"**. -

- - - **5.1.- GRAVAMEN.-** Manifiestan (los "CEDENTES"), a través de su expresado representante, que inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, se encuentra libre de todo gravamen, embargos o limitación en su dominio. Así mismo, las partes solicitan al suscrito notario se firme la presente escritura sin haber obtenido el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes respectivo, en virtud de que no se encuentran inscritos los antecedentes uno y dos romano antes mencionados, liberando al suscrito Notario de cualquier responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento. -

- - - **5.2.- PREDIAL.-** Manifiestan (los "CEDENTES"), a través de su expresado representante, que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, mismo que se efectúa con el número de clave catastral "0980139208000000".- - - - - - - - - - - - - -

- - - Los comparecientes aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de adeudos por impuesto predial, debido que para realizar dicha solicitud se requiere contar con la constancia de no servicio de agua, misma que no se ha obtenido, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento, así como respecto de algún adeudo o adeudos que aparecieran, asumiendo las partes cualquier adeudo de impuesto predial que se reporte.- - - - - - - - - - - - - - -

- - - Que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es objeto de la presente escritura, catastralmente se encuentra identificado como el ubicado en Avenida Urbina lote diez, cincuenta y cinco, Parque Industrial Naucalpan, Sección Mart.- - - - - - - - - - - -

- - - **5.3.- AGUA.-** que aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de no servicio de agua, en virtud de que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, Estado de México, está solicitando inspección al inmueble, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento. - - - - - - - -

- - - Que el inmueble relacionado en el presente numeral y el cual es

objeto de la presente escritura, ante el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, Estado de México, es identificado como el ubicado en Avenida Urbina número cincuenta y cinco, lote diez, Zona Industrial Parque Industrial Naucalpan. -

- - - **5.4.- VALOR CATASTRAL.-** Los comparecientes aceptan firmar la presente escritura, sin que se haya obtenido la constancia de valor catastral, debido que para realizar dicha solicitud se requiere contar con la constancia de no servicio de agua, misma que no se ha obtenido, liberando al suscrito Notario de toda responsabilidad que pudiera llegar a generarse por falta de dicho documento, así como respecto de algún adeudo o adeudos que aparecieran, asumiendo las partes cualquier adeudo de impuesto predial que se reporte. - - - - - - - - - - - - - - -

- - - A los inmuebles antes relacionados se les denominará en lo sucesivo como los "Inmuebles". -

- - - - - - - - - - - - ANTECEDENTES GENERALES - - - - - - - - - - - -

- - - **I.-** En fecha diez de julio del dos mil diecisiete, (i) Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, Sociedad Anónima de Capital Variable, como fideicomitente, (ii) Administradora FIBRA Norte, Sociedad Civil, como administrador y asesor (el "Administrador"), (iii) el Fiduciario del Fideicomiso Emisor, como fiduciario, y (iv) Monex Casa de Bolsa, Sociedad Anónima de Capital Variable, Monex Grupo Financiero, como representante común, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número "2870" (dos ocho siete cero) (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso Emisor"). - - - - - - - - - - - - - -

- - - **II.-** En fecha veintiuno de julio del dos mil diecisiete, la sociedad **"PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como fideicomitente y fideicomisario, y el Fiduciario del Fideicomiso de Inversión, como fiduciario, celebraron el contrato de Fideicomiso Irrevocable De Administración con Derechos de Reversión (Carne Mart), (identificado para efectos administrativos con el número "3078" (tres, cero, siete, ocho)) (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso de Inversión"), con la comparecencia del Administrador. -

- - - **III.-** Manifiestan los "Cedentes" que son los únicos y legítimos propietarios de LOS INMUEBLES Y DERECHOS descritos en los antecedentes de propiedad, del presente instrumento.- - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - - - -**D E C L A R A C I O N E S**- - - - - - - - - -

- - - I. Los Cedentes declaran, por conducto de su representante legal, que: -

- - - (i) Son sociedades mercantiles debidamente constituidas y existentes de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), y cuyas claves en el Registro Federal de

Contribuyentes son: "PIC060422EB0" y "EIN111130HC2";- - - - - - - - - - - - - (ii) Cuentan con plena capacidad legal y las autorizaciones suficientes (corporativas, estatutarias, u otras) para válidamente celebrar y cumplir con las obligaciones que se derivan del presente Convenio de conformidad con sus términos y condiciones; - - - - - - - - - - - - (iii) Su representante legal tiene los poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones necesarias (corporativas, estatutarias u otras) para válidamente celebrar el presente Convenio en su nombre y representación, y dichos poderes, facultades y autorizaciones no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna; - (iv) Que son los únicos y legítimos titulares de la totalidad de los derechos y obligaciones de fideicomitente y fideicomisario del Fideicomiso de Inversión correspondientes a los Inmuebles, según les corresponda (los "Derechos y Obligaciones Fideicomitentes Fideicomisarios"); y - (v) Es su voluntad celebrar el presente Convenio, de conformidad con los términos y condiciones aquí descritos. - - - - - - - - - - - - - II. El Cesionario declara, por conducto de sus delegados fiduciarios, que: - (i) Es una institución de crédito debidamente constituida conforme a las leyes de México y autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios; - - - - - - - - - - - - - (ii) Sus delegados fiduciarios tienen poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar válidamente este Convenio en su nombre, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones no les han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna; y - (iii) Es su voluntad celebrar el presente Convenio, de conformidad con los términos y condiciones aquí descritos. - - - - - - - - - - - - - III. El Fiduciario del Fideicomiso de Inversión declara, por conducto de sus delegados fiduciarios, que: - (i) Es una institución de crédito debidamente constituida conforme a las leyes de México y autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como una institución de banca múltiple y para prestar servicios fiduciarios; - - - - - - - - - - - - - (ii) Sus delegados fiduciarios tienen poderes y facultades suficientes, así como las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar válidamente este Convenio en su nombre, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones no les han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna; - (iii) Comparece en el presente Convenio únicamente con el fin de reconocer y aceptar la cesión de los Derechos y Obligaciones Fideicomitentes Fideicomisarios; y -

- - - (iv) El Fideicomiso será inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes como un fideicomiso no empresarial y se encontrará sujeto al tratamiento fiscal previsto en la regla "3.1.15." de la Resolución Miscelánea Fiscal para dos mil diecisiete, o la disposición que la sustituya en el futuro, y las demás disposiciones fiscales aplicables.- -

- - - IV. Tanto el Cesionario como El Fiduciario del Fideicomiso de Inversión, declaran que: -

- - - Comparecen a celebrar el presente convenio de conformidad con las instrucciones que les fueron giradas por los Cedentes. Copia de dichos documentos se agregan al apéndice de la presente escritura marcados con la letra "**A**" de este instrumento. - - - - - - - - - - -

- - - En virtud de lo anterior, con base en los Antecedentes y Declaraciones anteriores, las partes acuerdan las siguientes: - - - - - - - - - - - - - - - - - - - **C L Á U S U L A S**- - - - - - - - - - - - - - -

- - - **PRIMERA**. Renuncia y Cesión. Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva (según dicho término se define en la Cláusula Tercera de este Convenio), (a) los Cedentes renuncian de manera expresa e irrevocable a los derechos de reversión que respectivamente les corresponden bajo el Fideicomiso de Inversión y los Convenios de Aportación, por lo que los Cedentes pierden el derecho a readquirir los bienes que aportaron al Fideicomiso de Inversión; y (b) cada uno de los Cedentes ceden y transmiten de manera irrevocable al Cesionario, la titularidad y propiedad de la totalidad de los Derechos y Obligaciones Fideicomitentes Fideicomisarios, salvo por los derechos de reversión en virtud de la renuncia descrita en el inciso (a) anterior, y el Cesionario adquiere dichos Derechos y Obligaciones Fideicomitentes Fideicomisarios, asumiendo y aceptando las obligaciones que correspondan (la "Cesión"). El Cesionario reconoce que, por medio de la Cesión, adquiere indirectamente la propiedad de los Inmuebles y activos correspondientes descritos en los antecedentes de la presente escritura, en virtud de formar éstos parte del patrimonio del Fideicomiso de Inversión. A su vez, en virtud de que el Fiduciario del Fideicomiso de Inversión comparece a la celebración del presente Convenio, se da por notificado y acepta la presente cesión por lo que se entiende se dio cumplimiento a la notificación prevista en la cláusula "15.1" (quince punto uno) del Fideicomiso de Inversión y el artículo "2036" (dos mil treinta y seis) del Código Civil Federal. -

- - - **SEGUNDA**. Contraprestación. Las partes convienen que la contraprestación por la presente Cesión, (la "Contraprestación"), son las que se establecen en el documento ("Anexo Contraprestación") que se agrega al apéndice de la presente escritura con la letra "**B**", para agregar copia a los testimonios que del presente instrumento se expidan. -

- - - El pago de la Contraprestación establecida en el Anexo Contraprestación, se realizará mediante (i) la emisión y entrega de los Certificados a los Cedentes a quien éstos designen, mediante depósito en las cuentas de inversión con las casas de bolsa que para tales efectos hayan señalado los Cedentes, y (ii) el pago en efectivo mediante transferencia electrónica a los Cedentes a quien éstos designen; en ambos casos (i) y (ii) en las proporciones y cantidades que se señalan a mayor detalle en el Anexo Contraprestación. - - - - -

- - - Asimismo el Impuesto al Valor Agregado a que se hace referencia en el Anexo Contraprestación, no es retenido por el suscrito Notario, en virtud de que los Cedentes son empresas, de conformidad con lo señalado en el artículo setenta y ocho del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. -

- - - Las partes reconocen que en virtud de que una porción de la Contraprestación está siendo pagada mediante la entrega de los Certificados, el impuesto sobre la renta que se cause en virtud de la operación contenida en este instrumento será diferido en los términos del artículo ciento ochenta y ocho fracción once de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás disposiciones fiscales aplicables. Por tanto, el suscrito Notario no está obligado a liquidar y/o retener y/o enterar dicho impuesto. -

- - - Asimismo, las partes reconocen que respecto de la porción de la Contraprestación que está siendo pagada en numerario, mediante transferencia electrónica a los Cedentes a quien éstos designen, los Cedentes deberán acumular a sus demás ingresos la ganancia obtenida por la enajenación indirecta de los Inmuebles y activos, según corresponda, en los términos de las disposiciones fiscales aplicables. -

- - - **TERCERA**. Condición Suspensiva. Las partes convienen que la exigibilidad y efectos de este Convenio se encuentran sujetos a que se cumpla con la condición suspensiva consistente en que se haya consumado la oferta pública inicial de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso Emisor, según conste en el aviso de colocación que se publique en las páginas de internet correspondientes de la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Condición Suspensiva"). -

- - - La Condición Suspensiva establecida con anterioridad deberá cumplirse dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a la firma del Convenio de Aportación. -

- - - En el supuesto de cumplirse la Condición Suspensiva los efectos de la Cesión surtirán efectos en la fecha de cumplimiento de la Condición Suspensiva y, en consecuencia, los Derechos y Obligaciones Fideicomitentes Fideicomisarios serán y formarán parte del patrimonio

del Fideicomiso Emisor, de conformidad con los términos de este Convenio. -
- - - En el supuesto de no cumplirse la Condición Suspensiva antes mencionada, el presente Convenio no creará ni surtirá efectos de naturaleza alguna ni para las partes ni frente a terceros, incluyendo cualquier tipo de autoridad administrativa, fiscal y registral, ya sea federal, estatal o municipal. -
- - - **CUARTA**. Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles. El Cesionario manifiesta ser sabedor de que el pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles correspondiente por la Cesión, en caso del cumplimiento de la Condición Suspensiva, está sujeto a revisión por las Autoridades Fiscales, por lo que si existiere alguna diferencia a su cargo se obliga a cubrirla tan pronto como sea notificada, liberando al suscrito notario de cualquier responsabilidad por tal concepto. -
- - - **QUINTA**. Domicilios y Notificaciones. Todos los avisos, comunicaciones y notificaciones, entregadas o que requieran ser entregadas en virtud de o relacionadas con el presente Convenio, deberán darse por escrito y personalmente, con copia de dicha notificación enviada por correo electrónico, y deberán considerarse debidamente entregados si se presentan en los siguientes domicilios y correos electrónicos: -
- - - A los Cedentes: -
- - - Kilómetro "7.5" (siete punto cinco) de la carretera Chihuahua-Cuauhtémoc, Sin Número, Colonia Las Ánimas, Chihuahua, Chihuahua, México. -
- - - Teléfono: "614-4390100". -
- - - Atención: Dirección General y Dirección Jurídica. - - - - - - - -
- - - Correo electrónico: rdelapaz@bafar.com.mx. - - - - - - - - - - - -
- - - Al Cesionario: -
- - - Montes Urales "540" (quinientos cuarenta), tercer Piso, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal once mil, Ciudad de México. - - -
- - - Teléfono: "8636-5550", extensión "1401", "1476" o "1491". - - -
- - - Atención: División Fiduciaria. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -
- - - Correo electrónico: "gbeltran@actinver.com.mx kruizb@actinver.com.mx" o "scamarena@actinver.com.mx" o "jromeroc@actinver.com.mx" - - - - - - - - - - - - Al Fiduciario del Fideicomiso de Inversión: - - - - - - - - - - - - - - - Montes Urales "540" (quinientos cuarenta), tercer Piso, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal once mil, Ciudad de México. - - - - - - - Teléfono: "8636-5550", extensión "1401", "1476" o "1491". - - - - - - - Atención: División Fiduciaria. - Correo electrónico: "gbeltran@actinver.com.mx kruizb@actinver.com.mx" o "scamarena@actinver.com.mx" o "jromeroc@actinver.com.mx" - - - - - - - - -
- - **SEXTA**. Jurisdicción y Legislación Aplicable. El presente Convenio

se regirá e interpretará de conformidad con las leyes aplicables de México. Para cualquier asunto relacionado con este Convenio, las partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción exclusiva de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, México, en relación con cualquier reclamación o procedimiento legal derivado del presente Convenio; por lo tanto, las partes renuncian expresamente al fuero de cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - - - **P E R S O N A L I D A D** - - - - - - - - - - - -

- - - Manifiestan los representantes de las instituciones denominadas **"PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EXTENSIÓN INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto y justifican la representación que ostentan, la cual no les ha sido revocada ni en forma alguna modificada, con documentos que se encuentran relacionados en la certificación que se agrega al apéndice de la presente escritura marcada con la letra **"C"**, para agregar copia a los testimonios que de este instrumento se expidan.- -

- - YO, EL NOTARIO, DOY FE DE:- -

- - I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes;- -

- - - II.- Que tuve a la vista los documentos mencionados en la presente escritura, así como los relacionados en el apéndice de la misma;- -

- - - III.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente el presente instrumento;- - - - - - - - - - - - -

- - - IV.- Que los comparecientes se identifican en términos de los documentos que en copia fotostática se agregan al apéndice de esta escritura marcados con la letra **"D"**, quienes tienen capacidad legal para contratar y obligarse, lo mismo que la institución representada;-

- - - V.- Que en virtud que el acto jurídico que se hace constar en el presente instrumento se considera Actividad Vulnerable conforme la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, se presentará el aviso correspondiente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y copia de dicho aviso se agrega al apéndice de este instrumento; - - - - - -

- - - VI.- Que los comparecientes después de haber sido apercibidos por el suscrito Notario de los delitos en que incurren quienes declaran con falsedad, por sus generales dijeron ser: - - - - - - - -

- - - El señor **RAÚL DE LA PAZ PARGA** Mexicano por nacimiento,

originario de Chihuahua, Estado del mismo nombre, donde nació el día trece de febrero de mil novecientos ochenta, casado, licenciado en derecho, con domicilio en el inmueble marcado con el número cinco mil ciento uno, interior trescientos diez, ubicado en la calle California, del Centro Ejecutivo Vértice, Las Haciendas, en Chihuahua, Estado del mismo nombre, con Registro Federal de Contribuyentes número "PAPR800213FQ8" y con la Clave Única de Registro de Población número "PAPR800213HCHZRL08"; y de paso en esta Ciudad para la firma de la presente escritura, y manifiesta que sus representadas; la sociedad denominada **"PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, tiene su domicilio fiscal en Calle Cerrada o Privada número once, Colonia El Llano, en Hermosillo, Sonora, código postal ochenta y tres mil doscientos diez y con clave del Registro Federal de Contribuyentes número "PIC060422EB0", y la sociedad denominada **"EXTENSIÓN INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** tiene su domicilio fiscal en el inmueble ubicado en el Kilometro número siete punto cinco, de la Carretera a Cuauhtémoc, colonia Las Animas, código postal treinta y un mil cuatrocientos cincuenta, en Chihuahua, Estado de Chihuahua, y con Registro Federal de Contribuyentes número "EIN111130HC2".- -

- - - La licenciada **KARLA IVETTE RUIZ BARRETO**, mexicana por nacimiento, originaria del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, donde nació el día veintidós de noviembre de mil novecientos ochenta y seis, soltera, licenciada en derecho, con el mismo domicilio que el de su representada, con Registro Federal de Contribuyentes "RUBK861122TA2" y Clave Única de Registro de Población "RUBK861122MDFZRR09"; y manifiesta que su representada, la Institución denominada **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, tiene su domicilio fiscal en Avenida Guillermo González Camarena número mil doscientos, piso nueve y diez, Colonia Santa Fe, código postal cero mil doscientos diez, Delegación Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, e inscrita con el Registro Federal de Contribuyentes número "PBI061115SC6".- -

- - - El licenciado **OSCAR MEJÍA REYES**, mexicano por nacimiento, originario de México, Distrito Federal, hoy Ciudad de México, donde nació el día veintiséis de septiembre de mil novecientos sesenta y cinco, casado, Delegado Fiduciario, con el mismo domicilio que el de su representada, con clave del Registro Federal de Contribuyentes número "MERO650926LJ3" y Clave Única de Registro de Población "MERO650926HDFJYS02". -

- - - Leída esta escritura a los comparecientes les expliqué su valor y las consecuencias legales de su contenido, manifestaron su conformidad con ella y la otorgaron, ratificaron y firmaron con fecha

De julio del dos mil diecisiete, por lo que la autorizo definitivamente.- Doy fe.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

Anexo “I” - Confirmación de criterio del SAT

Administración General de Grandes Contribuyentes
Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional
Administración de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional "3"

Oficio 900-08-03-2017-35
Exp. 2C.6.1.2017.18
RFC: PBI061115SC6
Folio: 1210226

Asunto: Se resuelve consulta en materia del impuesto sobre la renta.

Ciudad de México, 14 de julio de 2017

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos".

Karla Ivette Ruíz Barreto y
Sergio Bruno Camarena Gómez
Representantes Legales de
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
En su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso
identificado con el número 2870.
Paseo de Tamarindos No. 60, Piso 3,
Colonia Bosques de las Lomas,
Delegación Cuajimalpa , Código Postal 05120
Ciudad de México.

Se hace referencia a los escritos recibidos en la Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional los días 17 de febrero, 30 de mayo, 27 de junio y 11 de julio de 2017, respecto de los cuales se relacionan los siguientes:

Antecedentes

- Que, según expresan los promoventes, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México, autorizada para actuar como fiduciaria en términos de la legislación aplicable, en el contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número 2870.

- Que mediante escrito presentado el pasado 17 de febrero de 2017, los promoventes manifestaron, de forma expresa, lo siguiente:

"... que el objeto del presente escrito es solicitar la confirmación de criterio de esa H. Administración respecto del cumplimiento, por parte de nuestra representada, de los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR") con el fin de aplicar el tratamiento fiscal previsto en el artículo 188 de dicha Ley, la Sección 3.21.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en bienes raíces ("Régimen Fiscal de FIBRA") conforme a lo siguiente:

I. Antecedentes y Pasos a Seguir:

a) GRUPO BAFAR, S.A.B. DE C.V. ("Grupo Bafar"), es una empresa pública que participa en la industria de productos cárnicos en México. Actualmente, Grupo Bafar cuenta con una división inmobiliaria que participa en el arrendamiento de inmuebles en toda la República Mexicana para los sectores educativo, industrial, de centros de distribución y de oficinas. La división inmobiliaria de Grupo Bafar se conforma de cinco empresas que son propietarias de un portafolio de bienes inmuebles (los "Activos Inmobiliarios") en toda la República Mexicana, los cuales se otorgan en arrendamiento tanto a empresas de Grupo Bafar como a terceros. Se acompaña al presente escrito como Anexo II un organigrama de la división inmobiliaria de Grupo Bafar y como Anexo III un listado de los inmuebles que integran los Activos Inmobiliarios.

b) Dentro de sus operaciones ordinarias, algunas de las subsidiarias y afiliadas de Grupo Bafar han celebrado, como acreditadas ciertos contratos de crédito con instituciones financieras mexicanas otorgando, en su calidad de deudores hipotecarios, hipotecas sobre ciertos inmuebles pertenecientes a los Activos Inmobiliarios ("Inmuebles con Gravamen"), por lo que los Activos Inmobiliarios se encuentran subdivididos en (i) Inmuebles con Gravamen e (ii) inmuebles libres de gravamen ("Inmuebles Libres de Gravamen").

c) Como primer paso de la operación que se consulta, Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., empresa subsidiaria de Grupo Bafar, constituirá un fideicomiso mexicano (el "Fideicomiso FIBRA") respecto del cual será fideicomitente, realizando una

aportación inicial por la cantidad de $1.00 (un peso, 00/100 M.N). Una vez completados los pasos d) y e) siguientes, el Fideicomiso FIBRA emitirá certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") por los bienes que integren su patrimonio y éstos serán colocados entre el gran público inversionista (la "Colocación"). Se acompaña al presente escrito como Anexo IV copia del proyecto de contrato del Fideicomiso FIBRA.

d) Como siguiente paso, una o varias de las subsidiarias del Grupo Bafar constituirán dos fideicomisos mexicanos de administración ("Fideicomiso de Inversión 1" y "Fideicomiso de Inversión 2", de manera conjunta los "Fideicomisos de Inversión"), participando como fideicomitentes y fideicomisarios, a los cuales en una serie de actos posteriores, las empresas titulares de los Activos Inmobiliarios, aportarán los Activos Inmobiliarios, según corresponda. Por así convenir a los intereses de los acreedores de los créditos garantizados con los Inmuebles con Gravamen, éstos se segregarán de los Inmuebles Libres de Gravamen y se aportarán al Fideicomiso de Inversión 1, mientras que los Inmuebles Libres de Gravamen se aportarán al Fideicomiso de Inversión 2. Como resultado de lo anterior, las empresas aportantes de los Activos Inmobiliarios recibirán derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión a cambio de dicha aportación, según corresponda (los "Derechos Fideicomisarios"). Se acompaña al presente escrito como Anexo V copia de los formatos de contratos de los Fideicomisos de Inversión.

e) Posteriormente, las empresas subsidiarias de Grupo Bafar aportarán los Derechos Fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión al Fideicomiso FIBRA, sin conservar la calidad de fideicomisarios y recibirán a cambio CBFIs del Fideicomiso FIBRA. Como resultado de lo anterior, el Fideicomiso FIBRA será el propietario de los Derechos Fideicomisarios emitidos por los Fideicomisos de Inversión y, por tanto, será el propietario indirecto de los Activos Inmobiliarios. La estructura descrita anteriormente, se manifiesta de forma gráfica en el esquema que se adjunta al presente escrito como Anexo VI (la "Estructura").

f) Se pretende que al Fideicomiso FIBRA le aplique el Régimen Fiscal de FIBRA.

II. Cumplimiento de Requisitos del Régimen Fiscal de FIBRA.

Para los efectos de que esa H. Administración se encuentre en posibilidad de confirmar el tratamiento fiscal aplicable al Fideicomiso FIBRA, a continuación mi representada describirá cómo pretende dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR:

a) Celebración del Fideicomiso:

"I. Que el fideicomiso se haya constituido o se constituya de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país."

Al respecto, mi representada manifiesta que tanto el Fideicomiso FIBRA como los Fideicomisos de Inversión serán fideicomisos que se celebrarán de conformidad con las leyes mexicanas y que la fiduciaria será Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria quien es una institución de crédito, residente en México, autorizada para actuar como tal en el país, por lo que el Fideicomiso FIBRA cumplirá el requisito establecido en la fracción transcrita.

b) Fin Primordial del Fideicomiso:

"II. Que el fin primordial del fideicomiso sea 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, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados"

Conforme a la cláusula 2.4 del contrato del Fideicomiso FIBRA, el fin primordial del Fideicomiso FIBRA será la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes inmuebles arrendados, por lo que el Fideicomiso FIBRA cumplirá con el requisito establecido en la fracción transcrita.

c) Patrimonio del Fideicomiso:

"III. Que al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en los bienes inmuebles, los derechos o créditos a los que se refiere la fracción anterior y el remanente se invierta 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."

Conforme al contrato del Fideicomiso FIBRA, una vez que se implemente la Estructura, el Fideicomiso FIBRA será propietario de los Derechos Fideicomisarios y, por tanto, de los Activos Inmobiliarios, y al menos el 70% de su patrimonio estará invertido en dichos Activos Inmobiliarios, por lo que el Fideicomiso FIBRA cumplirá con el requisito establecido en la fracción transcrita anteriormente.

d) Destino de los Inmuebles:

"IV. Que los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinen al 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. Los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de esta Ley."

Al respecto, conforme a la sección de Antecedentes y Pasos a Seguir, los Activos Inmobiliarios que adquirirá el Fideicomiso FIBRA están integrados por bienes inmuebles destinados al arrendamiento y se pretende que se continúen destinando al arrendamiento y que no se enajenen antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de su adquisición, por lo que el Fideicomiso FIBRA cumplirá con el requisito establecido en la fracción transcrita.

e) Emisión de Certificados de Participación:

"V. Que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista o bien, sean adquiridos por un grupo de inversionistas integrado

por al menos diez personas, que no sean partes relacionadas entre sí, en el que ninguna de ellas en lo individual sea propietaria de más del 20% de la totalidad de los certificados de participación emitidos."

Según se describe en la sección de Antecedentes y Pasos a Seguir, el Fideicomiso FIBRA emitirá CBFIs por los bienes inmuebles que integren su patrimonio y éstos se colocarán entre el gran público inversionista, previo cumplimiento de los requisitos correspondientes, por lo que el Fideicomiso FIBRA cumplirá el requisito establecido en la fracción transcrita. Al respecto, se acompaña como Anexo VII la solicitud de autorización para la colocación y oferta pública de los CBFIs del Fideicomiso FIBRA presentada ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") así como el proyecto del prospecto de colocación como Anexo VIII.

f) Distribución del Resultado Fiscal:

"VI. Que la fiduciaria distribuya entre los tenedores de los certificados de participación cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso."

Al respecto, conforme a la cláusula 12.1 del contrato del Fideicomiso FIBRA, el Fiduciario distribuirá entre los tenedores de los CBFIs, cuando menos una vez al año, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del patrimonio del Fideicomiso FIBRA de acuerdo con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR

g) Determinación del monto de la contraprestación:

"VII. Que cuando la fiduciaria estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no

podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso."

Previo a que las empresas subsidiarias de Grupo Bafar aporten los Activos Inmobiliarios a los Fideicomisos de Inversión y éstos, a su vez, aporten los Derechos Fideicomisarios al Fideicomiso FIBRA, se pretende celebrar contratos de arrendamiento nuevos que substituyan a los existentes solamente para los casos de los arrendamientos existentes celebrados entre las empresas de Grupo Bafar. Los arrendamientos actuales con terceros permanecerán vigentes en sus mismos términos. Como resultado de lo anterior, los contratos de arrendamiento del Fideicomiso FIBRA no contemplarán disposiciones en las cuales para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, por lo que el Fideicomiso FIBRA cumplirá con el requisito establecido en la fracción transcrita anteriormente. Se acompaña al presente escrito como Anexo IX el modelo de contrato de arrendamiento que pretende celebrar el Fideicomiso FIBRA respecto de los inmuebles que integran los Activos Inmobiliarios.

h) Inscripción en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles:

"VIII. Que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria."

Al respecto, la regla 3.21.3.6. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 establece, en lo conducente, lo siguiente:

"Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles

3.21.3.6. Para los efectos del artículo 187, fracción VIII de la Ley del ISR el requisito consistente en que el fideicomiso se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, se tendrá por cumplido cuando se reúnan los siguientes requisitos:

I. Se trate de los fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación por los bienes que integren su patrimonio.

II. Los certificados referidos sean de los colocados entre el gran público inversionista y se haya obtenido para tal efecto autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

III. Cuenten con una resolución favorable en los términos del artículo 34 del CFF, emitida por la ACAJNI de la AGGC respecto al régimen fiscal aplicable al fideicomiso de que se trate, incluso cuando dicha resolución se haya emitido con anterioridad al 1 de enero de 2014.

[...]"

En virtud de lo anterior, a continuación mi representada describirá cómo pretende dar cumplimiento a los requisitos establecidos en la regla transcrita:

i. Respecto las fracciones I y II, según se describe en la sección de Antecedentes y Pasos a Seguir, el Fideicomiso FIBRA emitirá CBFIs por los bienes que integren su patrimonio y éstos se colocarán entre el gran público inversionista, previo cumplimiento de los requisitos correspondientes, por lo que el Fideicomiso FIBRA cumplirá los requisitos establecidos en dichas fracciones.

ii. Respecto la fracción III, el presente escrito tiene como objeto obtener resolución favorable en los términos del artículo 34 del Código Fiscal de la Federación ("CFF"), respecto del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso FIBRA, por lo que, de obtenerla, el Fideicomiso FIBRA cumplirá el requisito establecido en dicha fracción y, en consecuencia, en la fracción VIII del artículo 187 de la LISR." (sic)

Con base en las manifestaciones antes trasncritas, los promoventes solicitan, de forma textual, lo siguiente:

> *"PRIMERO.- Se tenga por presentado el presente escrito en tiempo y forma legal.*
>
> *SEGUNDO.- En los términos del artículo 34 del CFF y las demás disposiciones fiscales aplicables, confirme a mi representada que el Régimen Fiscal de FIBRA resulta aplicable Fideicomiso FIBRA y, por tanto, cumple el requisito establecido en el artículo 187, fracción VIII de la LISR, la regla 3.21.3.6. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 y las demás disposiciones fiscales aplicables." (sic)*

Consideraciones

En relación con los petitorios correspondientes de sus escritos presentados los días 17 de febrero, 30 de mayo y 27 de junio de 2017, esta Administración considera pertinente transcribir los artículos 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente (LISR); 5, segundo párrafo del Código Fiscal de la Federación (CFF); así como 62, 63 y 63 BIS 1, fracción II de la Ley del Mercado de Valores (LMV) vigentes en el ejercicio fiscal para 2017; así como, las reglas 3.21.3.6. y 3.21.3.8 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 (RMF 2017).

LISR:

> *"**Artículo 187.** Con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, se les dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de esta Ley a los fideicomisos que se dediquen 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, cuando se cumplan los requisitos siguientes:*

I. Que el fideicomiso se haya constituido o se constituya de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.

II. Que el fin primordial del fideicomiso sea 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, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

III. Que al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en los bienes inmuebles, los derechos o créditos a los que se refiere la fracción anterior y el remanente se invierta 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.

IV. Que los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinen al 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. Los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de esta Ley.

V. Que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista o bien, sean adquiridos por un grupo de inversionistas integrado por al menos diez personas, que no sean partes relacionadas entre sí, en el que ninguna de ellas en lo individual sea propietaria de más del 20% de la totalidad de los certificados de participación emitidos.

VI. Que la fiduciaria distribuya entre los tenedores de los certificados de participación cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso.

VII. Que cuando la fiduciaria estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de

un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso.

VIII. *Que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria."*

CFF:

***"Artículo 5.-** Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalan excepciones a las mismas, así como las que fijan las infracciones y sanciones, son de aplicación estricta. Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, objeto, base, tasa o tarifa.*

Las otras disposiciones fiscales se interpretarán aplicando cualquier método de interpretación jurídica. A falta de norma fiscal expresa, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del derecho federal común cuando su aplicación no sea contraria a la naturaleza propia del derecho fiscal."

LMV:

***"Artículo 62.** Los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan:*

I. La participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o

II. Alguno o algunos de los derechos a que se refiere el artículo 63 de esta Ley respecto de un patrimonio afecto en fideicomiso.

Dichos certificados podrán ser preferentes o subordinados e incluso tener distinta prelación en el derecho al cobro entre sus tenedores, y podrán ser emitidos mediante declaración unilateral de la voluntad."

***"Artículo 63.** Los certificados bursátiles podrán emitirse mediante fideicomiso irrevocable cuyo patrimonio afecto podrá quedar constituido, en su caso, con el producto de los recursos*

que se obtengan con motivo de su colocación. Los certificados que al efecto se emitan al amparo de un fideicomiso deberán denominarse "certificados bursátiles fiduciarios". Asimismo, dichos títulos incorporarán y representarán alguno o algunos de los derechos siguientes:

I. El derecho a una parte del derecho de propiedad o de la titularidad sobre bienes o derechos afectos en fideicomiso.

II. El derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito en fideicomiso.

III. El derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el patrimonio fideicomitido.

IV. En su caso, el derecho de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Únicamente las instituciones de crédito, casas de bolsa y sociedades operadoras de sociedades de inversión podrán actuar como fiduciarias en fideicomisos cuya finalidad sea la emisión de certificados bursátiles. Lo anterior, con independencia de que dichas entidades financieras emitan certificados bursátiles por cuenta propia."

*"**Artículo 63-Bis 1**: Los certificados bursátiles fiduciarios:*

(...)

II. Cuyos recursos de la emisión se destinen a la inversión en inmuebles para su desarrollo, comercialización o administración, en sociedades que lleven a cabo dichas inversiones, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos bienes inmuebles, o una combinación de cualquiera de las anteriores, adicionarán a su denominación de certificados bursátiles fiduciarios la palabra "inmobiliarios".

(...)"

RMF 2017:

"Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles

3.21.3.6. Para los efectos del artículo 187, fracción VIII de la Ley del ISR el requisito consistente en que el fideicomiso se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, se tendrá por cumplido cuando se reúnan los siguientes requisitos:

I. Se trate de los fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación por los bienes que integren su patrimonio.

II. Los certificados referidos sean de los colocados entre el gran público inversionista y se haya obtenido para tal efecto autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

III. Cuenten con una resolución favorable en los términos del artículo 34 del CFF, emitida por la ACAJNI de la AGGC respecto al régimen fiscal aplicable al fideicomiso de que se trate, incluso cuando dicha resolución se haya emitido con anterioridad al 1 de enero de 2014.

Tratándose de los fideicomisos cuya fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio fideicomitido y que dichos certificados sean adquiridos por un grupo de inversionistas integrado por al menos diez personas, que no sean partes relacionadas entre sí, en el que ninguna de ellas en lo individual sea propietaria de más del 20 por ciento de la totalidad de los certificados de participación emitidos, la fiduciaria referida deberá manifestar, la información a que se refiere la ficha de trámite 102/ISR "Aviso que se presenta cuando los certificados de participación emitidos a través de fideicomisos son adquiridos por al menos 10 personas que no sean partes relacionadas entre sí", contenida en el Anexo 1-A.

CFF 34, LISR 187, 188, RMF 2017 2.1.39., 3.20.2.

Adquisición de certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces.

3.21.3.8. Para los efectos de los artículos 187 y 188 de la Ley del ISR, los fideicomisos que cumplan los requisitos establecidos en el primer artículo citado, al amparo de los cuales se emitan certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista, podrán adquirir los certificados que hayan emitido siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

I. Los certificados adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del 5% de la totalidad de los certificados emitidos.

II. Los certificados adquiridos se cancelen o se recoloquen dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición. En el caso de que la adquisición de certificados propios se haga con recursos que se obtengan a través de la emisión de obligaciones convertibles en certificados, el plazo máximo será el de la emisión de dichas obligaciones.

III. La inversión en certificados propios, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no exceda en su conjunto del 30% del patrimonio del fideicomiso.

IV. Los fideicomisos reconozcan los rendimientos que generen los certificados, 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.

Para los efectos de esta regla, se estará a lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley del ISR.

LISR 78, 187, 188"

Como puede observarse, el artículo 187 de la LISR indica que con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, se les dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de dicha Ley a los fideicomisos que se dediquen 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, cuando se cumplan los requisitos establecidos en las diversas fracciones del referido artículo 187.

Al respecto, el artículo 5, segundo párrafo del CFF establece que las disposiciones fiscales distintas a las referidas en el primer párrafo del artículo en comento se interpretarán aplicando cualquier método de interpretación jurídica y que a falta de norma fiscal expresa, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del derecho federal común cuando su aplicación no sea contraria a la naturaleza propia del derecho fiscal.

En ese sentido, el artículo 62 de la LMV dispone que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales o de un patrimonio afecto en fideicomiso y que dichos certificados podrán ser preferentes o subordinados e incluso tener distinta prelación en el derecho al cobro entre sus tenedores y podrán ser emitidos mediante declaración unilateral de la voluntad.

El artículo 63 de la LMV indica que los certificados bursátiles podrán emitirse mediante fideicomiso irrevocable cuyo patrimonio afecto podrá quedar constituido, en su caso, con el producto de los recursos que se obtengan con motivo de su colocación y, que los certificados que al efecto se emitan al amparo de un fideicomiso deberán denominarse *"certificados bursátiles fiduciarios"*, los cuales incorporarán y representarán alguno o algunos de los derechos a que se refiere el artículo en comento.

Asimismo el artículo 63-BIS 1, fracción II de la LMV señala que los certificados bursátiles fiduciarios cuyos recursos de la emisión se destinen a la inversión en inmuebles para su desarrollo, comercialización o administración, en sociedades que lleven a cabo dichas inversiones, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos bienes inmuebles, o una combinación de dichos supuestos, adicionarán a su denominación de certificados bursátiles fiduciarios la palabra *"inmobiliarios"*.

Finalmente, la regla 3.21.3.6., primer párrafo de la RMF 2017 señala que para los efectos del artículo 187, fracción VIII de la LISR el requisito consistente en que el fideicomiso se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, se tendrá por cumplido cuando se reúnan los requisitos establecidos en las diversas fracciones de dicho párrafo; y la regla 3.21.3.8 establece los requisitos que debe observar dichos fideicomiso para la adquisición de los certificados que hubieran emitido y colocado entre el gran público inversionista.

Ahora bien, su representada actuando en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso que describe, solicitó confirmación de criterio en el sentido de que resulta aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR a dicho fideicomiso.

Al respecto, el artículo 187 de la LISR establece que con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, se les dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de dicha Ley a los fideicomisos que se dediquen 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, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el referido artículo 187.

Para tales efectos, los promoventes manifestaron a esta Administración que el fideicomiso a que hace referencia cumple los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR, sustentando sus manifestaciones en el contrato de fideicomiso irrevocable número 2870 celebrado el 10 de julio de 2017; de dicho contrato se transcribe lo siguiente:

> *"Cláusula 2.6 Nombre del Fideicomiso. El Fideicomiso establecido al amparo de este Contrato será referido como "Fibra Nova", incluyendo para efectos fiscales y para la apertura de cuentas bancarias.*
> ...
>
> *Cláusula 16.1 Régimen Fiscal. (a) Tratamiento Fiscal.*
>
> *El Fideicomiso estará sujeto al tratamiento fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA ("Régimen Fiscal de FIBRA"), aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, de tal forma que el Fideicomiso y los Tenedores deberán cumplir con las obligaciones fiscales que les correspondan por las actividades que realicen a través del Fideicomiso, conforme a lo previsto por el Régimen Fiscal de FIBRA.*

En virtud de lo anterior, las partes acuerdan observar los siguientes requisitos:

(i) el Fideicomiso continuará sujeto a las leyes mexicanas y el Fiduciario continuará siendo una institución de crédito o casa de bolsa, residente en México, autorizada para actuar como tal en el país;

(ii) el fin primordial del Fideicomiso continuará siendo (a) la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, (b) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, u (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados;

(iii) al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso será invertido, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), en los bienes inmuebles, derechos o créditos a que se refiere el inciso anterior, y el remanente será invertido en Inversiones Permitidas;

(iv) los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinarán al arrendamiento y no se enajenarán antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá enajenar los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión antes de haber transcurrido 4 años contados a partir de la fecha de su adquisición en la medida en la que dicha enajenación incumpla con la restricción de enajenar bienes inmuebles a la que se refiere el presente inciso;

(v) el Fiduciario mantendrá los CBFIs colocados en el país entre el gran público inversionista;

(vi) el Fiduciario distribuirá a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

> *(vii) cuando el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, dichos montos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario (...)"*

Cabe señalar que el artículo 5, segundo párrafo del CFF permite aplicar supletoriamente las disposiciones del derecho federal común, en ese sentido, el concepto títulos de crédito a que se refieren los párrafos anteriores puede ser interpretado de conformidad con la LMV, misma que en los artículos 62, 63 y 63 BIS 1 de la LMV califica a los certificados bursátiles como títulos de crédito, estableciendo los derechos que amparan tales certificados, con lo que se concluye que los CBFIs son títulos de crédito.

En ese sentido, esta Administración considera que el fideicomiso identificado en el contrato citado en párrafos anteriores como FIBRA NOVA le resultará aplicable el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la Ley referida, siempre que cumpla efectivamente y en todo momento los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR, así como también con aquellos estipulados en la regla 3.21.3.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal 2017 y demás disposiciones aplicables.

Finalmente, debe tomarse en consideración que la presente resolución no implica pronunciamiento alguno respecto de cualquier otro aspecto o consecuencia de las operaciones descritas en su consulta que no haya sido expresamente señalado en ella. Particularmente, no implica pronunciamiento alguno sobre el tratamiento fiscal aplicable a los fideicomitentes en FIBRA NOVA, y que la presente resolución no implica pronunciamiento alguno respecto de cualquier otro aspecto o consecuencia diversa a aquella a que se refieren las presentes consideraciones o que no haya sido expresamente señaladas en las mismas; asimismo, la presente resolución no implica pronunciamiento algúno sobre los efectos y consecuencias

legales y fiscales que deriven de las transmisiones y aportaciones que realice Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. a los fideicomisos mexicanos de administración que señala en sus escritos de consulta.

Con base en los antecedentes mencionados y consideraciones expuestas, con fundamento en los artículos 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1o., 17 y 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 4, 7, fracción XVIII, 8, fracción III y Tercero Transitorio de la Ley del Servicio de Administración Tributaria vigente; 1, 2, párrafos primero, apartado B, fracción V, inciso h) y tercero, 5, primer párrafo, 28, párrafos primero, apartados A, fracción LII y B, fracción I, antepenúltimo y último, numeral 8, inciso c) y 29, apartado H, fracción II del Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria, publicado el 24 de agosto de 2015 y vigente a partir del 22 de noviembre del 2015, conforme al artículo Cuarto, fracción IV inciso a) del Acuerdo en el que se delegan diversas atribuciones a servidores públicos del Servicio de Administración Tributaria, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de noviembre de 2015; así como 5, segundo párrafo, 18, 18-A, 19, 34 y 37 del Código Fiscal de la Federación; 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; así como las Reglas 3.21.3.4 y 3.21.3.6 primer párrafo y sus fracciones, de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, esta Administración emite la siguiente:

Resolución

PRIMERO. Se confirma a **Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria**, en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso identificado como número 2870, que le resultará aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 187 de dicha Ley, en los términos y con las precisiones establecidas en la presente resolución.

SEGUNDO. Se considerará al Fideicomiso FIBRA NOVA, identificado con el número 2870, inscrito en el Registro de Fideicomisos siempre y cuando la colocación entre el gran público

inversionista de los certificados correspondientes haya sido debidamente autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; ya que de lo contrario, no se tendrá por cumplida la inscripción mencionada; lo anterior, atendiendo a lo estipulado en la fracción II de la regla 3.21.3.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal 2017.

A t e n t a m e n t e
Firma Electrónica:
QqpQ+ECROrwHNuj/lra2fdYfv31AbqKoGUOs2BVcHB rtxHW/Gt4QrOzQVmf7dumSErRVciGSk43/gu9use2m 4ALJxSWZcv6I2dr/guFr41MQ5TwQUnYZ0ndlsQ1Zsv xWMdivERsvJbjvC/bSlr9vy7hoVNNxwu0rNSM3Qavg h/EQf3hOVZHfVUeArtlKuW72hddCg1rZahxFqspetgx alg5wJ7gMxZbqLnuhFWbisPm9J4XRccxr40uPsxViq9r R42Q8SxLdgbr4qibhzTfYBXlOdtGaDkplMFrsmfjbUhH lyvQtDApOktm7ggXG7hiE44BaZxfhqvrKr0HGLBV2y Q==
JUAN GERARDO TURANZAS DIAZ
ADMINISTRADOR DE APOYO JURÍDICO Y NORMATIVIDAD INTERNACIONAL "3"

Cadena original:
PBI061115SC6|Banco Actinver, S.A.|900-08-03-2017-35|14 de julio de 2017|7/14/2017 10:33:56 AM|00000100000700011218 8||

Sello digital:
v0xVAVMCLboNloDvamJyEcDSZUxOKxQqtKF8S+/SRiiyciF6S7I7PzCYOImPmYUj9P3veOOQD4dbzlK5Aidz82HNA+IV5we2U2Sb3 cMOgJm+zZ8Ax2aMU+fTFAtETHmvRXoGVjbVA6Cp1oV4vsKhK2E2hq3Ggu2qqXqVIPB58EE=
El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la e. firma del funcionario competente, amparado por un certificado vigente a la fecha de la resolución, de conformidad con los artículos 38, párrafos primero, fracción V, tercero, cuarto, quinto y sexto y 17- D, tercero y décimo párrafos del Código Fiscal de la Federación.

Oficio 900-08-03-2017-35
Exp. 2C.6.1.2017.18
RFC: PBI061115SC6

Hoja 21

La integridad y autoría del presente documento a que se refieren los artículos 17-I y 38, párrafos tercero, cuarto, quinto y sexto del Código Fiscal de la Federación, se podrá comprobar conforme a lo previsto en la regla 2.12.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 2016.

VRS/ARS

Anexo “J” - Opinión Fiscal

CREEL GARCÍA-CUÉLLAR AIZA Y ENRÍQUEZ

LUIS J. CREEL LUJÁN †
SAMUEL GARCÍA-CUÉLLAR S.†

BERNARDO SEPÚLVEDA AMOR
CONSEJERO

CARLOS AIZA HADDAD
JEAN MICHEL ENRÍQUEZ DAHLHAUS
LUIS GERARDO GARCÍA SANTOS COY
GIOVANNI RAMÍREZ GARRIDO
SANTIAGO SEPÚLVEDA YTURBE
CARLOS DE ICAZA ANEIROS
CARLOS DEL RÍO SANTISO
LEONEL PEREZNIETO DEL PRADO
PEDRO VELASCO DE LA PEÑA
FRANCISCO MONTALVO GÓMEZ
EDUARDO GONZÁLEZ IRÍAS
CARLOS ZAMARRÓN ONTIVEROS

RODRIGO CASTELAZO DE LA FUENTE
JORGE MONTAÑO VALDÉS
FRANCISCO J. PENICHE BEGUERISSE
ALEJANDRO SANTOYO REYES
OMAR ZÚÑIGA ARROYO
MERCEDES HADDAD ARÁMBURO
MAURICIO SERRALDE RODRÍGUEZ
BEGOÑA CANCINO GARÍN
JORGE E. CORREA CERVERA
BADIR TREVIÑO-MOHAMED
HUMBERTO BOTTI ORIVE
LUIS IGNACIO VÁZQUEZ RUÍZ

Teléfono Directo:
+52 (55) 4748 0617
Correo Electrónico:
alejandro.santoyo@creel.mx

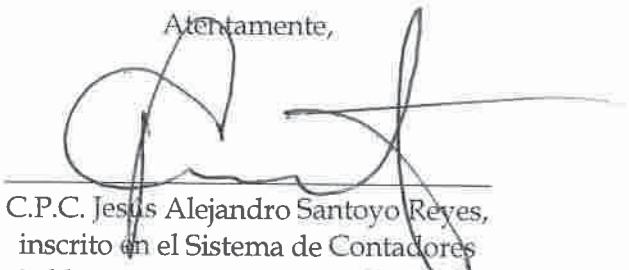
26 de julio de 2017

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
01020 México, Ciudad de México

Jesús Alejandro Santoyo Reyes, en mi calidad de contador público, con cédula profesional número 2632661, y facultado para emitir dictámenes en materia fiscal, inscrito en el Sistema de Contadores Públicos Registrados con número de inscripción 18459, manifiesto que revisé el prospecto de colocación preliminar de la oferta pública en México de los certificados bursátiles a ser emitidos por el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "Certificados Bursátiles") F/2870 en el que participarán: (i) Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., en su calidad de Fideicomitente; (ii) Administradora FIBRA Norte, S.C., en su calidad de Administrador y Asesor; (iii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su calidad de institución fiduciaria del fideicomiso F/2870, y (iv) Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores (el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso"), a fin de verificar el régimen fiscal descrito en la Sección 3.2.4 "Legislación aplicable y régimen fiscal" del Prospecto en cuestión, el cual resulta aplicable a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y al Fideicomiso, por los ingresos que se generen a través del mismo Fideicomiso, así como por la enajenación de los Certificados antes señalados. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos de cualquier otra forma en la presente, tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso, el Prospecto y la carta de autorización a la cual se adjunta la presente Opinión Fiscal.

Derivado de lo anterior, a través de la presente opinión fiscal, el suscrito manifiesta que el régimen fiscal revelado en el prospecto de colocación, referido en el párrafo anterior, resulta aplicable a la emisión de los Certificados Bursátiles y al Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones fiscales mexicanas vigentes.

Atentamente,



C.P.C. Jesús Alejandro Santoyo Reyes,
inscrito en el Sistema de Contadores
Públicos Registrados, con número de
inscripción 18459