[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	A la fecha del informe no se cuenta con aval o alguna garantía
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Actinver

Fiduciario

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

Montes Urales 620 Piso 01, Col. Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000.

FIBRA NOVA

Fideicomitente

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

Km 7.5 Carretera a Cuauhtémoc, Col. Las Ánimas, C.P. 31450, Chihuahua, Chihuahua.

Características de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs):

Clave de Cotización: “FNOVA 17”

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	335,760,456
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en tesorería	244

Clave de cotización:

FNOVA

Nombre de las bolsas donde están registrados:

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

Concepto	Periodo Actual 2022-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	335,760,456
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	244

Número de fideicomiso:

2870

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el No. 2870 de fecha 10 de julio de 2017 (modificado mediante Primer Convenio Modificatorio de fecha 21 de julio de 2017, y según el mismo sea modificado en cualquier momento, el "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso") celebrado entre (i) Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (el "Fideicomitente"); (ii) Administradora FIBRA Norte, S.C., en su carácter de administrador y asesor (el "Administrador y Asesor"); (iii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y (iv) Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común (el "Representante Común") de los Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los tenedores

Fideicomisarios en segundo lugar:

El Fideicomitente

Fideicomisarios en tercer lugar:

No Aplica

Otros Fideicomisarios:

No Aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Administradora FIBRA Norte, S.C., en su carácter de Administrador y Asesor del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión.

Asesor del fideicomiso:

Administradora Fibra Norte, S.C.

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2022 no hubo algún tercero relevante que reciba pago del Fideicomiso.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2022 nuestro portafolio está compuesto por 112 propiedades con un total de 550,182 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR) y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial. Incluye propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas en 20 entidades federativas en el país. La ocupación es del 100%, contratos con vigencia promedio remanentes de 7.6 años.

Para mayor referencia, dirigirse a la tabla de la sección “Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir”, del presente reporte.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, 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, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores.

A efecto de cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, se llevará a cabo la Distribución cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) 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.

En el entendido que dicha distribución deberá cumplir con la Política de Distribución, ya que en caso contrario deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico.

El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR.

El Comité Técnico ha adoptado la política de decretar Distribuciones de efectivo en forma trimestral, y tiene la facultad de modificar dicha política.

El pago de las Distribuciones 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.

El detalle de las Distribuciones realizadas a los Tenedores durante el ejercicio 2022, se menciona en el apartado Información Relevante.

Fuente 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.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de efectuar pagos por concepto de principal ni de intereses bajo los CBFIs 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.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Los CBFIs no serán amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

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).

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero

Depositario:

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

Régimen fiscal:

Régimen General de Ley de Personas Morales

En su caso, dictamen valuatorio:

A la fecha del informe no se contaba con dictamen valuatorio.

El Fideicomiso pertenece al Régimen General de Ley de Personas Morales

Los valores objeto de la oferta pública primaria se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y son objeto de inscripción y cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V o en alguna otra bolsa de valores. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente reporte anual se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

En cumplimiento a la Circular Única de Emisoras, las Fibras deberán reportar sus límites de endeudamiento y cobertura del servicio de deuda de conformidad con los establecido por el Anexo N bis 3. Al 31 de diciembre de 2022 para Fibra Nova eran los siguientes:

Nivel de endeudamiento: 46.3%

Índice de cobertura de servicio de deuda: 14.42 veces

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2022

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-NBIS3] Portada reporte anual 2

[413000-NBIS3] Información general 13

Glosario de términos y definiciones: 13

Resumen ejecutivo: 24

Factores de riesgo: 45

Otros valores emitidos por el fideicomiso: 73

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 74

Destino de los fondos, en su caso: 74

Documentos de carácter público: 75

[421000-NBIS3] El fideicomiso 77

Historia y desarrollo del fideicomiso: 77

Descripción del negocio: 83

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: 83

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 84

Principales clientes: 85

Legislación aplicable y régimen fiscal: 88

Recursos humanos: 92

Desempeño ambiental: 92

Información de mercado: 92

Estructura de administración: 101

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 103

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: 103

Distribuciones: 104

Evolución de los activos del fideicomiso: 117

Desempeño de los activos del fideicomiso: 120

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: 121

Contratos y acuerdos relevantes: 125

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso: 239

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 239

Auditores externos del fideicomiso: 240

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores: 241

Estructura del fideicomiso y principales tenedores: 241

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso 250

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: 250

Actividad Principal: 251

Recursos Humanos del administrador del patrimonio: 252

Estructura corporativa: 253

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio: 254

Administradores y tenedores de los certificados: 254

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso 274

Información financiera seleccionada del fideicomiso: 274

Informe de créditos relevantes del fideicomiso: 276

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): 280

Resultados de la operación del fideicomiso:.....283

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....286

Control Interno del fideicomiso:.....289

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:.....289

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna.....301

Información financiera seleccionada de la administración interna:.....301

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna:.....303

Resultados de la operación de la administración interna:.....303

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:.....304

[431000-NBIS3] Personas responsables.....306

[432000-NBIS3] Anexos.....311

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

1) Glosario de términos y definiciones

"ABR" significa área rentable bruta.

"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.

"**Aportación Inicial"** Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.1 del Contrato de Fideicomiso.

"ASG" Hace referencia a los principios Ambientales, Sociales y de Gobernanza.

"Asamblea de Tenedores" Significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, según resulte aplicable conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

"Asamblea Extraordinaria de Tenedores" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente reporte anual.

"Asamblea Inicial" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente reporte anual.

"Asamblea Ordinaria de Tenedores" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente reporte anual.

"Auditor Externo" Despacho o Firma de contadores públicos independiente que conduce anualmente una auditoria a la información financiera del Fideicomiso.

"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" 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.

"B Energy" Significa B Energy Industries, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.

"Bancomext" Significa Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

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

"Beckers" Significa Beckers Industrial Coatings México, S.A. de C.V. y sus Afiliadas.

"Bloomberg" Se refiere a Bloomber LP Limited, compañía de asesoría financiera y de data bursátil.

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

"BRP" Significa Bombardier Recreational Products, compañía productora vehículos de recreación.

"BTS" Significa hecho a la medida, por sus siglas en inglés *(built-to-suit*).

"BWI" Significa BWI de México, S. de R.L. de C.V. y sus Afiliadas.

"Capex de Mantenimiento" Significa los gastos de capital para realizar los servicios de mantenimiento y mejoras de los activos inmobiliarios.

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

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

"**CBFIs"** Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal que emita el Fiduciario en cualquier momento conforme lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

"CBRE" Se refiere a CBRE México (CBRE S.A. de C.V.), empresa de consultoría, comercialización y servicios inmobiliarios.

"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.

"CEMEX" Significa CEMEX, S.A.B. de C.V. y sus Afiliadas.

"Cibale" Significa Cibale Administrativo, 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.

"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.

"Comité de Auditoría" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente reporte anual

"Comité de Prácticas" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Administradores y tenedores de los certificados*" del presente reporte anual.

"Comité Técnico" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Administradores y tenedores de los certificados*" del presente reporte anual.

"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 en el Contrato de Fideicomiso como Anexo "F"

"Contrato de Colocación Inicial" Significa el contrato celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador para llevar a cabo la Emisión Inicial.

"Contrato o "Contrato de Fideicomiso" Se refiera al contrato mediante el cual se constituye el Fideicomiso y se designa al Fideicomitente y Fiduciario.

"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 celebrado en un inicio por el Administrador y Asesor con Cibalis, S.A de C.V., en términos del formato que se adjunta en el Contrato de Fideicomiso como Anexo "F" y el cual, con la fusión y liquidación de esta sociedad, el contrato se celebró con. Cibale Administrativo S.A. de C.V

"Control", "Controlar "y "Controlado" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la LMV.

"Convenio de Aportación y Adhesión" Significa cada uno de los convenios que las Entidades Aportantes celebraran 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 ha celebrado y celebre el Fiduciario, en su calidad de fiduciario de la FIBRA, con las Entidades Aportantes, en virtud de los cuales éstas han cedido y cederán al Fiduciario todos los derechos fideicomisarios con respecto a los Fideicomisos de Inversión, de los cuales son titulares.

"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 con BBVA México con la comparecencia de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. como obligado, 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.

"CPI" Significa el índice de precios al consumidor de Estados Unidos.

"Crédito UVM" Significa cierto contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha 15 de noviembre de 2012, celebrado con BBVA México, por una cantidad de hasta $190,000,000 pesos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

"CRS" Se refiere al estándar adoptado por el Consejo de la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico, que requiere que las instituciones financieras fuera de los países participantes identifiquen a sus cuentahabientes con obligaciones fiscales en el extranjero.

"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 termino en la sección *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente reporte anual.

"Descubre" Significa Descubre Proyecto Inmobiliario, S.A. de C.V., era una de las sociedades aportantes del portafolio inicial. Esta sociedad se fusionó con Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V. el 28 de diciembre de 2020.

"Destinia" Significa Servicios Aéreos Especializados Destinia, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.

"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.

"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 Titulo y Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.

"Dólares" o "EU" Se refiere a la moneda oficial de los Estados Unidos de América.

"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.

“Estándares GRI” Hace referencia a los estándares internacionales para reportes de sustentabilidad introducidos por la Iniciativa de Reporte Global o Global Reporting Initiative en ingles (GRI)

“Entidades Aportantes” Significa la referencia conjunta a Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, Extension 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. Estas sociedades se fusionaron el 28 de diciembre de 2020.

“Essilor” Significa Essilor, S. de R.L. de C.V. y sus Afiliadas.

“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 Extension Inmobiliaria, S.A. de C.V., una de las sociedades aportantes del portafolio inicial. Esta sociedad se fusionó con Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V. el 28 de diciembre de 2020.

“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).

“Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa” Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección “*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría”* del presente reporte anual.

“Fecha Efectiva de Remoción” Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección “*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría”* del presente reporte anual.

“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 numero 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.

"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 termino en la sección *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente reporte anual.

"**Fortune Brands"** Significa Fortune Brands Home & Security, Inc. y sus afiliadas.

"Funcionarios" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente reporte anual.

"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 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 avaluó (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 Practicas, 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 Danos; (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 termino en la LMV.

"Grupo Punto Alto" Significa Grupo Punto Alto, S.A.P.I. de C.V. y sus Afiliadas.

"Hakkai" Significa Hakkai México, S. de R.L. de C.V. y sus Afiliadas.

"IED" Significa Inversión Extranjera Directa.

"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.

"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 de las sociedades aportantes del portafolio inicial. Esta sociedad se fusionó con Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V. el 28 de diciembre de 2020.

"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 termino en la sección *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente reporte anual.

"IPC" Se refiere al Índice de Precios y Cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores.

"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.

"JLL" Significa Jones Lang LaSalle México, IP, Inc., y sus Afiliadas.

"Lauréate Education México" Significa Lauréate Education México, S. de R.L. de C.V. y sus Afiliadas.

"Lear Corporation" Significa Lear Corporation México, S. de R.L. de C.V. y sus Afiliadas.

"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.

"Legget & Platt Inc" Significa Leggett & Platt Inc.

"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 ordenes, 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.

"LIC" Significa la Ley de Instituciones de Crédito.

"Lineamientos de Apalancamiento" Significa, los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el Contrato de Fideicomiso", 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 termino en la sección *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente reporte anual.

"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.

"Masterbrand" Significa Masterbrand, Inc. y sus afiliadas.

"Miembros Independientes" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente reporte anual

"Miembros Iniciales" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente reporte anual.

"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.

"Nearshoring" Se refiere a la estrategia en la cual las empresas buscan fabricar más cerca del mercado en donde venden sus productos.

"NOI" Significa el resultado de restar a los ingresos totales, los gastos de administración de los activos inmobiliarios. (Por sus siglas del término en ingles Net Operaring Income)

"Stanley Black & Decker" Significa Stanley Black & Decker Inc. y sus afiliadas.

"Operaciones con Personas Relacionadas" Significan todas aquellas operaciones que sean realizados entre el Fideicomiso y personas con las cuales compartan propietarios en común o con personas que por su posición tengan inherencia sobre las decisiones del Fideicomiso.

"Oferta" Significa la oferta pública inicial.

"Onus" Significa Onus Comercial, S.A. de C.V., una Afiliada de Grupo Bafar.

"Patrimonio del Fideicomiso" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente reporte anual.

"Periodo de Cálculo" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente reporte anual.

"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 actué, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y/o Comité de Practicas y/o el Comité Técnico.

"Persona Relacionada" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino 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" Se refiere a los recursos humanos con los que cuenta el Administrador y Asesor del Fideicomiso.

"Pesos" o "$" Se refiere a la moneda oficial de los Estados Unidos Mexicanos.

"Plan de Compensación de Largo Plazo" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente reporte anual.

"Política de Distribución" Significa el plan de acción a través del cual se toman las decisiones entorno a la distribución de dividendos a los Tenedores de los CBFIs.

"Portafolio Inicial" Significa el portafolio de activos inmobiliarios con el cual opera inicialmente el Fideicomiso.

"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 termino en la sección *Resumen del Contrato de Administración y Asesoría"* del presente reporte anual.

"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.

"Regal Rexnord" Significa Regal Rexnord Corporation.

"Régimen Fiscal de FIBRAs" Significa el tratamiento fiscal establecido para las Fibras en el artículo 187 y 188 de la LISR.

"Representante Común" Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

"Reserva de Recompra" Significa el fondo máximo autorizado al Fideicomiso para adquirir sus propios certificados bursátiles.

"Resultado Fiscal" Significa, para cualquier ejercicio fiscal, el resultado fiscal determinado conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

"RFC" Se refiere al Registro Federal de Contribuyentes previsto por las disposiciones fiscales en México.

"RMF" Significa Resolución Miscelanea Fiscal.

"RNV" Se refiere al Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"RR Donnelley" Significa RR Donnelley Global Turnkey Solutions México, S. de R.L. de C.V. y sus Afiliadas.

"RUG" Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias.

"SEDI" Se refiere al Sistema Electrónico de. Difusión de Información de la Bolsa Mexicana de Valores.

"SHCP" Significa la Secretaria de Hacienda y Crédito Público.

"Sesión Inicial" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente reporte anual.

"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" Significa la Tasa Objetivo del periodo comprendido desde la oferta pública inicial hasta el 31 de diciembre de 2017.

"Tebain" Significa Desarrollos Tebain, S.A. de C.V., era una de las sociedades aportantes del portafolio inicial. Esta sociedad se fusionó con Proyectos Inmobiliarios Carnemart S.A. de C.V. el 28 de diciembre de 2020.

"Tenedores" Tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en la sección *"Resumen del Contrato de Fideicomiso"* del presente reporte anual.

"TIIE" Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

"T-MEC" Significa el tratado entre los Estados Unidos, México y Canadá, 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.

"Utilidad Fiscal" Significa las utilidades después de impuestos que servirán de base para la distribución de dividendos.

"UVM" Significa la Universidad del Valle de México.

"Valuador Independiente" Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del Fideicomiso.

"Veritiv" Significa Veritiv S.A. De C.V. empresa filial en México de Veritiv Corporation.

"Vextor" Significa Vextor Activo. S.A. de C.V., S.O.F.O.M. E.N.R., una Afiiada 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.

“**ZF Electronic Systems”** Significa ZF Electronic Systems Inc. y sus Afiliadas.

Resumen ejecutivo:

Este resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los valores del Fideicomiso. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer cuidadosamente el reporte anual en su totalidad, incluyendo nuestros Estados Financieros y sus notas, así como, las secciones tituladas “Factores de Riesgo” y “Comentarios y Análisis sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera”.

Información General sobre la Fibra

Fibra Nova es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) que inició operaciones el 3 de agosto de 2017, identificado con el No. F/ 2870. La estrategia de Fibra Nova está basada principalmente en la adquisición, arrendamiento, operación y desarrollo de inmuebles destinados a sectores con dinamismo económico y que capturan el beneficio del bono demográfico como son el sector industrial, retail y educativo.

Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la LISR establecen que las FIBRAS como Fibra Nova no están sujetas al pago del impuesto Sobre la Renta en México y deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Fibra Nova es administrada internamente por Administradora Fibra Norte, S.C., soportado por un sólido gobierno corporativo y una estructura competitiva alineada a los intereses de los inversionistas, convirtiendo a Fibra Nova en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México.

Acontecimientos y resultados 2022

El 2022 se caracterizó por ser un año histórico para la industria inmobiliaria, impulsada principalmente por el nearshoring. Durante el año, México comenzó a presenciar los efectos positivos iniciales de esta mega tendencia, principalmente en el norte del país. El nearshoring representa una gran oportunidad para la industria inmobiliaria, la cual tendrá que aprovechar las crecientes necesidades por espacios industriales de empresas extranjeras que buscan satisfacer la demanda del mercado estadounidense con cadenas de suministro más rápidas y seguras.

Por otro lado, el año también se distinguió por ser un año retador para los mercados financieros. La economía se vio marcada por un entorno inflacionario desafiante a nivel nacional e internacional. En México, el Banco de México realizó fuertes aumentos a la tasa de referencia con el objetivo de frenar la inflación. De la misma manera, Estados Unidos implementó una política monetaria más restrictiva, las medidas impuestas por el Sistema de Reserva Federal redujeron la inflación de niveles históricos a 6.5% para el cierre del 2022. Aunado a esto, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania continúa impactando la economía internacional y deja un panorama de incertidumbre para el futuro.

Ante esta situación en 2022 y aprovechando las oportunidades del mercado, logramos firmar importantes contratos de arrendamiento con empresas extranjeras. Durante 2022, entregamos un total de 106 mil metros cuadrados de área bruta rentable, con ello completamos el pipeline de desarrollo de los contratos firmados, quedando pendiente únicamente la nave industrial en desarrollo para Essilor. De esta forma nuestro portafolio alcanzó los 550 mil metros cuadrados de ABR, los cuales representaron un incremento superior al 10% contra el año pasado.

Con estas incorporaciones, logramos superar la marca de los mil millones en ingresos, alcanzando los $1,005.4 millones de pesos, un incremento del 45.6% contra el año anterior, mientras nuestro EBITDA y AFFO alcanzaron los $949.0 millones y $812.9 millones de pesos con un margen del 94% y 81%, respectivamente.

Una vez más, hemos demostrado la capacidad de la empresa de seguir creciendo a doble digito, con un modelo de negocio de alta resiliencia y sustentabilidad, que nos permite continuar invirtiendo en activos estratégicos que nos posicionan con perspectivas futuras bastante alentadoras. Actualmente, nos encontramos desarrollando un parque industrial en Ciudad Juárez en donde comenzamos con el desarrollo de algunas naves industriales a manera de especulativo, lo cual creemos nos coloca con la capacidad de capitalizar las oportunidades generadas por el nearshoring. Adicional a esto, durante el último trimestre del año firmamos dos nuevos contratos de arrendamiento para naves industriales para empresas extranjeras que se están relocalizando, una en la ciudad de Chihuahua y otra en Ciudad Juárez, cuyos edificios los estaremos desarrollando en el primer semestre del año. De la misma manera, cerramos el 2022 con un total de 749 mil metros cuadrados de tierra para el desarrollo de nuevos proyectos. La reserva de terreno se encuentra estratégicamente ubicada para satisfacer las necesidades de potenciales inquilinos.

En cuanto a renovaciones durante el año, logramos la extensión del contrato con RR Donnelley para la extensión del contrato de arrendamiento y mejoras en el inmueble en Ciudad Juárez. Este acuerdo reinicia el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la entrega sustancial de las mejoras con la opción de tres períodos adicionales de renovación por 3 años cada uno. También firmamos la extensión del contrato con Electrolux por 13 años adicionales cuyo vencimiento será hasta diciembre de 2035. Por último, se acordó con BRP la extensión del plazo del arrendamiento por 3 años adicionales, cuya nueva fecha de vencimiento será en diciembre de 2025. Los nuevos contratos y las renovaciones que se lograron en el año son un claro indicador de la confianza que tienen nuestros inquilinos hacia Fibra Nova.

En la Asamblea de Tenedores celebrada el 18 de enero de 2023, se aprobó aumentar el número de CBFIs del Programa en 300,000,000 de CBFIs, es decir, de 150,000,000 a 450,000,000 CBFIs, y aumentar el monto autorizado para las emisiones de certificados bursátiles de largo plazo (“Cebures”) en $2,500,000 millones de pesos, es decir, de $4,500,000,000 a $7,000,000,000 de pesos. Dicho esto, y con miras al 2023, esta ampliación del programa nos permitirá capitalizar las oportunidades del mercado para continuar desarrollando nuestro portafolio.

Ante estos resultados, y gracias a la confianza de nuestros inversionistas, el precio del certificado superó los $29.75 pesos por CBFI al cierre del año, generando un incremento de más del 52% contra el precio original de salida a bolsa. En retribución a la confianza de los inversionistas, Fibra Nova pagó en distribuciones en efectivo correspondiente a reembolso de capital por un total de $752.0 millones de pesos correspondientes al 2022.

Evolución del portafolio

Al 31 de diciembre de 2022 nuestro portafolio estaba compuesto por 112 propiedades con un total de 550,182 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR) y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial, incluye propiedades destinadas al sector industrial, educativo, comercio, logística y de centros de ingeniería. La ocupación es del 100%, y los contratos tienen una vigencia promedio remanentes de 7.6 años.

Para mayor información sobre nuestro portafolio referirse a la sección “*Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso”*

Cumplimientos a Plan de Negocios

A continuación, se presentan los eventos relevantes publicados por la Emisora durante el periodo que comprende el presente reporte anual a la fecha:

Fecha: 21/01/2022

Asunto: Fibra Nova firma un nuevo contrato de arrendamiento con BWI para una segunda propiedad industrial en la ciudad de Chihuahua.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que el día de hoy firmó con BWI un contrato de arrendamiento por 12 años de un edificio industrial de 120,000 pies cuadrados ubicado en la ciudad de Chihuahua. BWI es un fabricante multinacional de componentes para automóviles con operaciones en Europa, Asia y América del Norte. Con esta segunda propiedad, BWI alcanzó 180,000 pies cuadrados en el Parque Tecnológico de Bafar.

Fecha: 25/01/2022

Asunto: Fibra Nova anuncia un nuevo acuerdo para la compra de un terreno en la ciudad de Chihuahua.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que el día de hoy firmó un acuerdo vinculante para la adquisición de 7.3 hectáreas para agregar un total de 21 hectáreas de terreno adyacente al Parque Tecnológico Bafar en la ciudad de Chihuahua. Este terreno se encuentra totalmente urbanizado con servicios de energía, agua y gas natural.

Fecha: 1/03/2022

Asunto: FNOVA 17 anuncia monto a ser pagado respecto de la distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de octubre a diciembre de 2021.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova comunicó, de acuerdo a su Política de Distribución, pagará una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de octubre a diciembre de 2021, por un monto total de $179,720,000.00 (Ciento setenta y nueve millones setecientos veinte mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 335,667,723 CBFIs en circulación equivale a $0.5354104302724 por CBFI.

El pago de la distribución en efectivo correspondiente al cuarto trimestre de 2021 se harpa en una sola exhibición y se efectuará el día 10 de marzo de 2022.

El ex derecho se aplica el 08 de marzo de 2022.

El registro se hizo el 9 de marzo de 2022.

Fecha: 4/04/2022

Asunto: Fibra Nova firma un nuevo contrato de arrendamiento con Estra Automotive para la ampliación de la propiedad.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra

Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que firmó un contrato modificatorio con Estra Automotive para la extensión del contrato de arrendamiento. Este contrato contempla la ampliación de la propiedad arrendada en Monterrey en 3,081 pies cuadrados adicionales y se acuerda reiniciar el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de entrega sustancial del nuevo desarrollo con la opción de dos periodos adicionales de renovación por 3 años cada uno. Con esta ampliación el ABR totalizará 53,311 pies cuadrados.

Fecha: 5/04/2022

Asunto: Fibra Nova firma un nuevo contrato de arrendamiento con Essilor.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que firmó con Essilor un contrato de arrendamiento por 10 años de un edificio industrial de 258,850 pies cuadrados que se desarrollará en la reserva de terrenos del Parque Tecnológico Bafar ubicado en la ciudad de Chihuahua. Essilor es un fabricante multinacional de lentes correctivos, gafas de sol y anteojos preensamblados, así como de instrumentos ópticos y componentes de equipos con operaciones en América del Norte, Europa y Asia a través de 32 plantas y más de 69 000 empleados.

Fecha: 28/04/2022

Asunto: FNOVA 17 anuncia monto a ser pagado respecto de la distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de enero a marzo de 2022.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova comunicó, de acuerdo a su Política de Distribución, pagará una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de enero a marzo de 2022, por un monto total de $190,584,000.00 (Ciento noventa millones quinientos ochenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 335,667,723 CBFIs en circulación equivale a $0. 5677757703263 por CBFI.

El pago de la distribución en efectivo correspondiente al primer trimestre de 2022 se hará en una sola exhibición y se efectuará el día 5 de mayo de 2022.

El ex derecho se aplica el 3 de mayo de 2022.

El registro se hizo el 4 de mayo de 2022.

Fecha: 29/04/2022

Asunto: Fibra Nova anuncia convenio modificatorio con RR Donnelley.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que firmó un convenio modificatorio con RR Donnelley para la extensión del contrato de arrendamiento y mejoras en el inmueble en Ciudad Juárez. Este acuerdo reinicia el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de entrega sustancial de las mejoras con la opción de tres períodos adicionales de renovación por 3 años cada uno. RR Donnelley es una empresa estadounidense de comunicaciones integradas de la lista Fortune 500 que ofrece comunicaciones comerciales y de marketing, impresión comercial y servicios relacionados.

Fecha: 05/05/2022

Asunto: FNOVA 17 anuncia monto a ser pagado respecto de la distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de enero a marzo de 2022.

Por este medio se hace del conocimiento al público inversionista que el número de CBFI en circulación y el factor mencionado para la distribución en efectivo por Reembolso de Capital fue modificado, por lo anterior, la distribución en efectivo se realizara como se menciona a continuación:

AVISO DE DERECHOS FNOVA 17 comunica que, de acuerdo a su Política de Distribución, pagará una distribución en efectivo correspondiente al trimestre de enero a marzo de 2022, por un monto total de $190´584,000.00 (ciento noventa millones quinientos ochenta y cuatro mil pesos 00/100 MN), cantidad que, entre el total de los 335,702,405 CBFIs en circulación, equivale a $0.5677171124228 por CBFI.

Conforme a la regla 3.21.2.7. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022, FNOVA 17 proporciona la siguiente información respecto de dicha distribución:

A	Reembolso de capital	A	$182,264,369.68
B	Resultado fiscal	B	$0.00
C	Ganancia	C	$11,885,185.32
D	Impuesto por ganancia	D	-$3,565,555
E	Distribución	E = A + B + C - D	$190,584,000.00
F	CBFIs en circulación	F	335,702,405
G	Reembolso de capital por CBFI	G = A / F	$0.5429343578280
H	Resultado fiscal por CBFI	H = B / F	$0.0000000000000
I	Ganancia por CBFI	I = C / F	$0.0354039325992
J	Impuesto por ganancia por CBFI	J = D / F	-$0.0106211780044
K	Distribución por certificado	K = E / F	$0.5677171124228

El pago de la distribución en efectivo correspondiente al primer trimestre de 2022 se hará en una sola exhibición y se efectuará el día 5 de mayo de 2022.

El ex derecho se aplica el 3 de mayo de 2022.

El registro se hizo el 4 de mayo de 2022.

Fecha: 10/06/2022

Asunto: Fibra Nova anuncia extensión del contrato de arrendamiento con Electrolux.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público inversionista que firmó con la multinacional Electrolux la extensión del contrato de arrendamiento por 13 años adicionales cuyo vencimiento será hasta diciembre de 2035. El inmueble arrendado de 191,877 pies cuadrados está ubicado en Ciudad Juárez. Este acuerdo confirma la confianza de nuestros inquilinos para continuar trabajando con Fibra Nova.

Fecha: 14/06/2022

Asunto: Fibra Nova anuncia extensión del contrato de arrendamiento con BRP.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público inversionista que acordó con BRP ejercer la opción de prórroga del contrato de arrendamiento para la extensión del plazo del arrendamiento por 3 años adicionales cuya nueva fecha de vencimiento será en diciembre de 2025. El inmueble en arrendamiento de 86,254 pies cuadrados está ubicado en Juárez. BRP es un fabricante multinacional de vehículos recreativos con más de 14.000 empleados.

Fecha: 19/07/2022

Asunto: FNOVA 17 anuncia monto a ser pagado respecto de la distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de abril a junio de 2022.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova comunicó, de acuerdo a su Política de Distribución, pagará una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de abril a junio de 2022, por un monto total de $193,837,000.00 (Ciento noventa y tres millones ochocientos treinta y siete mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 335,739,184 CBFIs en circulación equivale a $0. 5773439897322 por CBFI.

Conforme a la regla 3.21.2.7. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022, FNOVA 17 proporciona la siguiente información respecto de dicha distribución:

A	Reembolso de capital	A	$190,167,203.19
B	Resultado fiscal	B	$0.00
C	Ganancia	C	$5,242,566.87
D	Impuesto por ganancia	D	-$1,572,770
E	Distribución	E = A + B + C - D	$193,837,000
F	CBFIs en circulación	F	335,739,184.00
G	Reembolso de capital por CBFI	G = A / F	$0.57
H	Resultado fiscal por CBFI	H = B / F	$0.00
I	Ganancia por CBFI	I = C / F	$0.02
J	Impuesto por ganancia por CBFI	J = D / F	-$0.00
K	Distribución por certificado por concepto de Reembolso de Capital	K = E / F	$0.5773439897322

El pago de la distribución en efectivo correspondiente al segundo trimestre de 2022 se hará en una sola exhibición y se efectuará el día 28 de julio de 2022.

El ex derecho se aplica el 26 de julio de 2022.

El registro se hizo el 27 de julio de 2022.

Fecha: 03/10/2022

Asunto: Cobertura de analistas por parte de Miranda Global Research

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público inversionista que a partir de hoy Miranda Global Research ("Miranda GR") comenzará a brindar el servicio de cobertura de analistas a FNOVA. En el reporte de inicio de cobertura se destaca un precio objetivo de $34 por certificado con recomendación de mantener fundamentado en las siguientes fortalezas:

• Atractivo portafolio de bienes raíces.

• Clientes relevantes y contratos de largo plazo.

• Ingresos dolarizados.

• Atractivo crecimiento histórico.

• Solido gobierno corporativo y experimentada administración.

• Altos márgenes de rentabilidad.

• Pago de dividendos.

Dicha cobertura permitirá al público inversionista dar seguimiento a los resultados y eventos relevantes de FNOVA, desde una perspectiva externa, con la recomendación y opinión propia de Miranda GR. Es importante mencionar que cualquier opinión, estimado o pronóstico referente al desempeño de nuestros certificados por parte de Miranda GR, son propios del analista, y no representarán opiniones, estimados o pronósticos de Fibra Nova o su administración.

Fecha: 31/10/2022

Asunto: FNOVA17 anuncia monto a ser pagado respecto de la distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de julio a septiembre de 2022.

Fibra Nova comunicó, de acuerdo a su Política de Distribución, pagará una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de julio a septiembre de 2022, por un monto total de $187,868,000.00 (Ciento ochenta y siete millones ochocientos sesenta y ocho mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 335,760,456 CBFIs en circulación equivale a $0. 5595298572027 por CBFI.

El pago de la distribución en efectivo correspondiente al tercer trimestre de 2022 se hará en una sola exhibición y se efectuará el día 15 de noviembre de 2022.

El ex derecho se aplica el 11 de noviembre de 2022.

El registro se hizo el 14 de noviembre de 2022.

Fecha: 29/11/2022

Asunto: Fibra Nova firma un nuevo contrato de arrendamiento para una propiedad industrial en la ciudad de Chihuahua.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que el día de hoy firmó con Regal Rexnord un contrato de arrendamiento por 15 años de un edificio industrial de 125,588 pies cuadrados a desarrollarse bajo esquema Built to Suit en la ciudad de Chihuahua. El contrato de arrendamiento esta denominado en dólares y es de tipo triple net (NNN) lo que implica que el arrendatario, en adición al pago de la renta, cubre los costos operativos, seguro e impuesto predial.

Regal Rexnord Corporation es un fabricante líder de motores eléctricos, controles de movimiento eléctricos, generación de energía y productos de transmisión de energía mecánica que atienden mercados en todo el mundo. La empresa cotiza en la bolsa de Nueva York y tiene su sede en Beloit, Wisconsin, y cuenta con instalaciones de fabricación, ventas y servicio en todos los continentes.

Fecha: 26/12/2022

Asunto: Fibra Nova anuncia Desarrollo Industrial en Juárez para empresa europea

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace de conocimiento al público inversionista que desarrollará naves industriales “Build to Suit” de 239,445 pies cuadrados para ZF Electronic Systems en Ciudad Juárez, México. Esta propiedad industrial se desarrollará en dos fases, comenzando con 151,640 pies cuadrados en 2023 y una expansión de 87,805 pies cuadrados para 2024.

ZF es una empresa de tecnología global y suministra componentes para automóviles de pasajeros, vehículos comerciales y tecnología industrial con sede en Friedrichshafen, Alemania; la compañía europea atiende mercados en todo el mundo.

Fecha: 13/02/2023

Asunto: FNOVA17 anuncia monto a ser pagado respecto de la distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de octubre a diciembre de 2022.

Fibra Nova comunicó, de acuerdo a su Política de Distribución, pagará una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de octubre a diciembre de 2022, por un monto total de $194,819,000.00 (Ciento noventa y cuatro millones ochocientos diecinueve mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 335,560,456 CBFIs en circulación equivale a $0. 5805779450961 por CBFI.

El pago de la distribución en efectivo correspondiente al cuarto trimestre de 2022 se hizo en una sola exhibición y se efectuó el día 21 de febrero de 2023.

El ex derecho se aplica el 17 de febrero de 2023.

El registro se hizo el 20 de febrero de 2023.

Acontecimientos y resultados 2021

A dos años del inicio de la contingencia sanitaria a nivel global por la pandemia de COVID-19, nos encontramos ante un entorno económico mucho más alentador, la actividad económica ha logrado adaptarse a esta situación y poco a

poco comienza a regresar a la normalidad. A medida que los gobiernos de las principales economías impulsaron grandes esfuerzos para aplicar a su población la vacuna contra SARS CoV-2 para alcanzar una inmunidad que permita reactivar completamente las actividades económicas. En esta recuperación económica, el mercado no estaba posicionado para satisfacer la demanda, sus cadenas de suministro globales no estaban preparadas para manejar este tráfico, por lo que, con la demanda al alza y la oferta a la baja, los costos aumentaron, lo que resulto en precios más altos a los consumidores.

Los problemas que la pandemia ocasionó en las cadenas de suministros favorecen el nearshoring en el país. La logística del offshoring se ha visto afectada en los años recientes por el Covid-19 y la difícil relación comercial de Estados Unidos con China. Ante esto, México se ve beneficiado por la proximidad con Estados Unidos, los bajos costos laborales y el T-MEC, que facilita el comercio entre los tres países y asegura cadenas de suministro más rápidas y seguras, lo cual presenta una oportunidad para el sector inmobiliario de satisfacer esta nueva demanda.

Ante esta situación en 2021 y aprovechando las oportunidades del mercado, logramos firmar importantes contratos de arrendamiento con empresas extranjeras sumando a nuestro portafolio un total de 147 mil metros principalmente del sector industrial. De esta forma nuestro portafolio alcanzó los 497 mil metros cuadrados de ABR, los cuales representaron un incremento superior al 42% contra el año pasado.

Por otro lado, en el mes de abril, obtuvimos la autorización de la Asamblea de Tenedores para diversificar nuestro portafolio hacia el sector agroindustrial, siendo este uno de los sectores de exportación de mayor relevancia para el país. Incorporamos dos inmuebles que suman 1,654 hectáreas y que incluyen un total de 176 mil árboles de Nogal convirtiéndonos en la primer Fibra en México en incorporar inmuebles de estas características a su patrimonio. La adquisición de estas propiedades se llevó a cabo mediante la emisión de 93,849,986 de CBFIs adicionales y permitió mejorar de manera importante la posición financiera de la compañía.

Con estas incorporaciones, alcanzamos más de mil millones de pesos en rentas anualizadas con contratos de arrendamiento de largo plazo, logrando un importante hito para Fibra Nova. A poco más de 4 años desde la salida a bolsa, este crecimiento representa prácticamente haber triplicado el valor de la compañía manteniendo los parámetros de rentabilidad y generación de flujo que ha caracterizado a Fibra Nova.

En cuanto a resultados financieros, nuestros ingresos totales alcanzaron los $690.5 millones de pesos con un incremento del 23% contra el año anterior mientras nuestro EBITDA y FFO alcanzaron los $625.3 millones y $557.3 millones de pesos con un margen del 91% y 81%, respectivamente.

El desempeño mostrado durante 2021 nos permite reafirmar que el modelo de negocio es sustentable y que además ha sorteado con éxito los estragos que ha dejado a casi dos años la pandemia del COVID 19, pero que los fundamentales de nuestra manera de operar nos han permitido seguir creciendo a doble digito, y continuar invirtiendo en activos estratégicos, como la adquisición de un terreno de 32.7 hectáreas en Cd Juárez, en el cual estaremos desarrollando un nuevo parque industrial, este parque cuenta con toda la infraestructura eléctrica y de servicios ya desarrollada. Igualmente, a inicios de 2022 anunciamos un nuevo acuerdo vinculante para la adquisición de 7 hectáreas que permitirá ampliar nuestro Parque Tecnológico Bafar en Chihuahua sumando en total 21 hectáreas disponibles. Estas reservas permitirán a Fibra Nova contar con 550 mil metros cuadrados de tierra para el desarrollo de nuevos proyectos y ofrecer una solución inmobiliaria acorde a las necesidades de potenciales inquilinos.

En cuanto a renovaciones durante el año logramos la extensión del contrato con Hakkai y Legget & Platt por 5 años más, y en el caso de Legget incluye la ampliación de la propiedad arrendada. Recientemente en enero firmamos un nuevo contrato con BWI para el arrendamiento de una segunda nave industrial. Todo esto, es un claro indicador de la confianza de nuestros inquilinos hacia Fibra Nova.

En las primeras semanas de 2021 logramos firmar una extensión a la línea de crédito contratada con Bancomext por $75 millones de dólares adicionales formando una línea global por $125 millones de dólares con esta institución, lo que nos permitió restructurar nuestros pasivos de corto plazo. Por lo que la posición financiera alcanzada con una mayor proporción de deuda de largo plazo, la liquidez que genera nuestro portafolio y sumada a nuestros adecuados niveles de endeudamiento nos da una certidumbre de largo plazo sobre la capacidad de seguir creciendo con niveles de

rentabilidad adecuados. Así mismo, en 2021 Fitch Ratings ratificó nuestra calificación crediticia en AA- con perspectiva estable. Esta calificación es reflejo que nuestra posición financiera y niveles de apalancamiento son adecuados y son una plataforma importante para apuntalar nuestro crecimiento.

Ante estos resultados, y gracias a la confianza de nuestros inversionistas, el precio del certificado supero los $25.48 pesos por CBFI al cierre del año, generando un incremento de más del 30% contra el precio original de salida a bolsa. En retribución a la confianza de los inversionistas, Fibra Nova pago en 2021 distribuciones en efectivo correspondiente a reembolso de capital por un total de $534.2 millones de pesos.

Evolución del portafolio

Al 31 de diciembre de 2021 nuestro portafolio estaba compuesto por 107 propiedades con un total de 497,001 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR) y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial, incluye propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas en 40 ciudades estratégicas, en 19 entidades federativas en el país. La ocupación es del 100%, contratos con vigencia promedio remanentes de 7.8 años.

Para mayor información sobre nuestro portafolio referirse a la sección "*Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso"*

Cumplimiento al plan de Negocios:

A continuación, se presentan los eventos relevantes publicados por la Emisora durante el periodo que comprende el presente reporte anual a la fecha:

Fecha: 18/01/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia extensión de la línea de crédito con Bancomext

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces anuncia el día de hoy que ha firmado una ampliación de la línea de crédito con Bancomext por $75 millones de dólares de esta forma la línea global asciende a $125 millones de dólares. La ampliación cuenta con un plazo máximo de 24 meses para ser dispuesta y mantiene condiciones de crédito iguales a la línea inicial, vencimiento a 5 años con balloon payment alrededor del 87% con dos años de gracia para el pago de amortizaciones de capital.

Fecha: 08/02/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia un nuevo contrato en Ciudad Juárez

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces anuncia el día de hoy que ha firmado un contrato de arrendamiento por diez años con Lear Corporation por un edificio en Ciudad Juárez. El arrendatario es una empresa que cotiza en la Bolsa de Nueva York con sede en Southfield, Michigan, es uno de los mayores fabricantes de la industria automotriz con presencia en 39 países alrededor del mundo con más de 161,000 empleados.

El inmueble será un BTS de fabricación con ubicación premium en una de las ciudades fronterizas con más dinamismo en México en la que Fibra Nova continuará consolidando su portafolio industrial. Con esta transacción los ingresos anualizados en dólares del portafolio incrementarán del 39% al 42%.

Fecha: 12/02/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia firma de un acuerdo vinculante con promesa de compraventa

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces anuncia el día de hoy que ha firmado Fibra Nova firmó un acuerdo vinculante con promesa de compra para un edificio industrial de 192 mil pies cuadrados ubicado en Cd Juárez arrendado a la transnacional Electrolux, el due dilligence concluirá a más tardar al final del primer trimestre de 2021.

Con esta transacción los ingresos anualizados en dólares de nuestro portafolio pasaran de 42% a 45%. Durante los primeros 45 días del año 2021 las nuevas inversiones que hemos anunciado alcanzaron los $33 millones de dólares.

Fecha: 21/04/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia Emisión Adicional de CBFIs

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando únicamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable No. 2870 (según el mismo ha sido modificado o reexpresado a esta fecha, el "Fideicomiso"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "FNOVA 17", de conformidad con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores (la “Asamblea”) celebrada el 21 de abril de 2021, en la que, entre otros asuntos se aprobó, (a) llevar a cabo una Emisión Adicional de CBFIs Adicionales por un monto de hasta $2,500 millones de pesos, (b) otorgar un derecho preferente y exclusivo a los Tenedores actuales de CBFIs para suscribir y pagar parte de los CBFIs Adicionales, sobre una base prorrata al número de CBFIs de los que sea titular cada Tenedor, sujeto a los términos y condiciones presentados a la Asamblea de Tenedores, y (c) el mecanismo para la asignación de los CBFIs Adicionales que no sean suscritos por uno o más de los Tenedores existentes de CBFIs entre uno o más de los Tenedores existentes de CBFIs que sí hayan ejercido su derecho preferente, hace del conocimiento del público inversionista que el inicio del periodo de 10 (diez) días hábiles para que los Tenedores ejerzan su derecho de suscripción para suscribir los CBFIs Adicionales comenzará el 22 de abril de 2021 y concluirá a las 11:59 p.m. del día 5 de mayo de 2021. En virtud de lo anterior, la fecha Ex-Derecho para participar en la suscripción es el 21 de abril de 2021 y la Fecha de Registro será el 22 de abril de 2021.

Fecha: 26/04/2021

Asunto: Modificaciones a la Fecha Ex-Derecho y Fecha de Registro relacionadas con la suscripción de CBFIs Adicionales.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando únicamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable No. 2870 (según el mismo ha sido modificado o reexpresado a esta fecha, el “Fideicomiso”), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra “FNOVA 17” (los “CBFIs”), informa a los tenedores de los CBFIs, las modificaciones a la Fecha ExDerecho y Fecha de Registro relacionadas con la suscripción de CBFIs Adicionales dadas a conocer mediante evento relevante publicado el 21 de abril de 2021: la Fecha Ex – Derecho tendrá lugar el 28 de abril de 2021 y la Fecha de Registro el 29 de abril de 2021. En virtud de lo anterior, y de conformidad con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores (la “Asamblea”) celebrada el 21 de abril de 2021, en la que, entre otros asuntos se aprobó, (a) llevar a cabo una Emisión Adicional de CBFIs Adicionales por un monto de hasta $2,500 millones de pesos, (b) otorgar un derecho preferente y exclusivo a los Tenedores actuales de CBFIs para suscribir y pagar parte de los CBFIs Adicionales, sobre una base prorrata al número de CBFIs de los que sea titular cada Tenedor, sujeto a los términos y condiciones presentados a la Asamblea de Tenedores, y (c) el mecanismo para la asignación de los CBFIs Adicionales que no sean suscritos por uno o más de los Tenedores existentes de CBFIs entre uno o más de los Tenedores existentes de CBFIs que sí hayan ejercido su derecho preferente, se hace del conocimiento del público inversionista que el inicio del periodo de 10 (diez) días hábiles para que los Tenedores ejerzan su derecho de suscripción para suscribir los CBFIs Adicionales comenzó el 22 de abril de 2021 y concluirá a las 11:59 p.m. del día 5 de mayo de 2021. En virtud de lo anterior, la fecha ExDerecho para participar en la suscripción es el 28 de abril de 2021 y la Fecha de Registro será el 29 de abril de 2021.

Fecha: 7/05/2021

Asunto: FIBRA NOVA Anuncia Resultados de Suscripción de su Emisión Adicional de Certificados

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, anuncia que en relación a la emisión de Certificado Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CFBIs”) autorizado por su Asamblea de tenedores celebrada el pasado 21 de abril 2021, se realizara un aumento de capital por $1,820,075,166 pesos (Mil ochocientos veinte millones setenta y cinco mil ciento sesenta y seis pesos 00/100).

De los cuales los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CFBIs”) ejercieron su derecho de preferencia otorgado, asignando 39,433,779 CBFIs pagaderos en efectivo, así como 53,903,406 CBFIs asignados para la adquisición de una propiedad, dando un total 93,337,188 CBFIs a un precio de $19.50 por certificado.

Se estima recibir recursos brutos derivados de la suscripción en efectivo por un total de $768,958,682.00 (Setecientos sesenta y ocho millones novecientos cincuenta y ocho mil seiscientos ochenta y dos pesos 00/100 MN). Sujeto a la recepción de los fondos respectivos, la asignación y entrega de los CBFIs se llevará a cabo el día 17 de mayo del 2021. Los CBFIs Adicionales se encontrarán liberados para circulación a partir de su entrega el 17 de mayo del 2021.

Fecha: 17/05/2021

Asunto: FIBRA NOVA Anuncia Resultados Definitivos de la Suscripción de su Emisión Adicional de Certificados.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, anuncia que en relación a la emisión de Certificado Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CFBIs”) autorizado por su Asamblea de tenedores celebrada el pasado 21 de abril 2021, se realizará un aumento de capital por $1,830,074,727.00 pesos (mil ochocientos treinta millones setenta y cuatro mil setecientos veinte pesos 00/100).

De los cuales los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CFBIs”) ejercieron su derecho de preferencia otorgado, asignando 39,946,577 CBFIs pagaderos en efectivo, así como 53,903,409 CBFIs asignados para la adquisición de una propiedad, dandoun total 93,849,986 CBFIs a un precio de $19.50 por certificado.

Se estima recibir recursos brutos derivados de la suscripción en efectivo por un total de $778,958,251.50 (setecientos setenta y ocho millones novecientos cincuenta y ocho mil doscientos cincuenta y un pesos 50/100 MN). Sujeto a la recepción de los fondos respectivos, la asignación y entrega de los CBFIs se llevará a cabo el día hoy 17 de mayo del 2021. Los CBFIs Adicionales se encontrarán liberados para circulación a partir de su entrega de igual forma el día de hoy 17 de mayo del 2021.

Fecha: 18/05/2021

Asunto: FIBRA NOVA anuncia la adquisición de una propiedad agroindustrial enfocada al sector exportador, convirtiéndose en la primera fibra en invertir en propiedades del sector agroalimentario en México.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, anuncia la incorporación a su portafolio inmobiliario de 1,654 hectáreas bajo la modalidad Sale & Lease Back con una empresa del sector agroalimentario, con un contrato de arrendamiento triple neto (NNN) denominado en dólares a un plazo de 15 años, con incrementos anuales y garantía corporativa.

Fibra Nova en línea con su plan estratégico, continúa invirtiendo en propiedades enfocadas al sector exportador en

México con contratos en dólares, con inquilinos de alta calidad y un portafolio diversificado que ha permitido a la compañía cobrar el 100% de sus rentas durante la pandemia.

Con la incorporación de este contrato, más los proyectos ya anunciados a inicios de este 2021, Fibra Nova estima concluir el primer semestre del año con una proporción de rentas dolarizadas del 56% en todo su portafolio y rentas anualizadas cercanas a los $850 millones de pesos lo cual representaría un incremento en rentas anualizadas del 44% con respecto a junio 2020, adicionalmente incrementaría el plazo remante de los contratos para llegar a 8 años de plazo promedio en todo su portafolio.

Esta transacción fue autorizada por la Asamblea de Tenedores el pasado 21 de abril 2021 acompañada de una nueva emisión de certificados bursátiles inmobiliarios (CBFIs) con derecho de preferencia para los tenedores actuales. La valuación del inmueble realizado por la firma internacional CBRE arrojó un valor de 2 mil millones de pesos menos deuda por $954 millones de pesos, el valor neto fue pagado en CBFIs. La capitalización obtenida con la nueva emisión de certificados y la adquisición de esta propiedad permitirá mejorar el índice de deuda y apalancamiento de la compañía.

.

Fecha: 26/07/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia nuevo contrato de arrendamiento en Hermosillo

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que firmó un contrato de arrendamiento por 10 años con Stanley Black & Decker por un edificio de 499,000 pies cuadrados en Hermosillo, Sonora con una inversión aproximada de $ 36.5 millones de dólares.

El arrendatario es una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en New Britain, Connecticut y es uno de los mayores fabricantes de herramientas manuales e industriales y sistemas de sujeción diseñados con presencia en 60 países de todo el mundo con más de 53.000 empleados.

Fecha: 28/07/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia nuevo contrato de arrendamiento en Reynosa.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público inversionista que ha firmado un contrato de arrendamiento por 10 años para un inmueble de 281,738 pies cuadrados en Reynosa, Tamaulipas con una inversión total de $ 19.7 millones de dólares. El arrendatario es una subsidiaria de Fortune Brands, una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en Deerfield, IL y es una empresa líder en productos para el hogar con presencia en América del Norte, Europa y Asia con más de 27,000 empleados.

Fecha: 17/08/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia nuevo contrato de arrendamiento en Cd Juárez.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que firmó un contrato de arrendamiento por 7 años para un inmueble de 163,292 pies cuadrados de tipo BTS en Ciudad Juárez. El arrendatario es una de las empresas de servicios de apoyo más importante del norte de México y atiende a diversas compañías de la industria de exportación de la región.

Fecha: 1/10/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia acuerdo vinculante para la compra de 32.7 hectáreas en Cd

Juárez.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que el día de hoy firmó un acuerdo vinculante con la multinacional Electrolux para la compra de 32.7 hectáreas en Cd Juárez para el desarrollo de un parque industrial, esta propiedad está desarrollada con más de 17,000 KVAs y más de 15 litros por segundo de servicio de agua. Este nuevo parque se desarrollará en los próximos cuatro años y requeriría una inversión aproximada de $ 175 millones de dólares en los próximos 3 años.

Fecha: 1/11/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia convenio modificatorio con Legget & Platt.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que el día de hoy firmó un convenio modificatorio con Legget & Platt para la extensión del contrato de arrendamiento. Este convenio contempla la ampliación de la propiedad arrendada en Ciudad Juárez por 7,435 metros cuadrados adicionales y se acuerda reiniciar el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de la entrega sustancial del nuevo desarrollo con opción a dos periodos adicionales de renovación por 3 años cada uno.

Fecha: 21/01/2022

Asunto: Fibra Nova firma un nuevo contrato de arrendamiento con BWI para una segunda propiedad industrial en la ciudad de Chihuahua.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que el día de hoy firmó con BWI un contrato de arrendamiento por 12 años de un edificio industrial de 120,000 pies cuadrados ubicado en la ciudad de Chihuahua. BWI es un fabricante multinacional de componentes para automóviles con operaciones en Europa, Asia y América del Norte. Con esta segunda propiedad, BWI alcanzó 180,000 pies cuadrados en el Parque Tecnológico de Bafar.

Fecha: 25/01/2022

Asunto: Fibra Nova anuncia un nuevo acuerdo para la compra de un terreno en la ciudad

de Chihuahua.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que el día de hoy firmó un acuerdo vinculante para la adquisición de 7.3 hectáreas para agregar un total de 21 hectáreas de terreno adyacente al Parque Tecnológico Bafar en la ciudad de Chihuahua. Este terreno se encuentra totalmente urbanizado con servicios de energía, agua y gas natural.

Fecha: 1/03/2022

Asunto: FNOVA 17 anuncia monto a ser pagado respecto de la distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de octubre a diciembre de 2021.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova comunicó, de acuerdo a su Política de Distribución, pagará una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de octubre a diciembre de 2021, por un monto total de $179,720,000.00 (Ciento setenta y nueve millones setecientos veinte mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 335,667,723 CBFIs en circulación equivale a $0.5354104302724 por CBFI.

El pago de la distribución en efectivo correspondiente al cuarto trimestre de 2021 se harpa en una sola exhibición y se efectuará el día 10 de marzo de 2022.

El ex derecho se aplica el 08 de marzo de 2022.

El registro se hizo el 9 de marzo de 2022.

Fecha: 4/04/2022

Asunto: Fibra Nova firma un nuevo contrato de arrendamiento con Estra Automotive para la ampliación de la propiedad.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que firmó un contrato modificatorio con Estra Automotive para la extensión del contrato de arrendamiento. Este contrato contempla la ampliación de la propiedad arrendada en Monterrey en 3,081 pies cuadrados adicionales y se acuerda reiniciar el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de entrega sustancial del nuevo desarrollo con la opción de dos periodos adicionales de renovación por 3 años cada uno. Con esta ampliación el ABR totalizará 53,311 pies cuadrados.

Fecha: 5/04/2022

Asunto: Fibra Nova firma un nuevo contrato de arrendamiento con Essilor.

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

Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, hace del conocimiento del público que firmó con Essilor un contrato de arrendamiento por 10 años de un edificio industrial de 258,850 pies cuadrados que se desarrollará en la reserva de terrenos del Parque Tecnológico Bafar ubicado en la ciudad de Chihuahua. Essilor es un fabricante multinacional de lentes correctivos, gafas de sol y anteojos preensamblados, así como de instrumentos ópticos y componentes de equipos con operaciones en América del Norte, Europa y Asia a través de 32 plantas y más de 69 000 empleados.

Acontecimientos y resultados 2020

Este año significó múltiples desafíos para la economía global, enfrentamos una emergencia sanitaria sin precedentes en la historia reciente y sus consecuencias sobre la actividad económica se hizo sentir en todas las industrias, aunque en diferentes magnitudes.

Ante la situación contingente que continuamos viviendo por la pandemia del COVID 19, nuestra máxima prioridad, desde un inicio, ha sido la salud, seguridad y bienestar de nuestro equipo, nuestros clientes y proveedores. Hemos implementado medidas diseñadas para mantener la continuidad del negocio o para tratar de reducir cualquier impacto

adverso que pudiera tener en el mismo. Nuestros colaboradores, en la medida que sus funciones lo permiten, continúan trabajando de manera remota. Además, hemos implementado estrictos protocolos de higiene en todas nuestras áreas de trabajo.

Igualmente, nos encontramos constantemente monitoreando las recomendaciones de las autoridades sobre las diferentes fases de reapertura en cada uno de los sectores en los que participamos. Con nuestros clientes y proveedores, estamos en constante comunicación y trabajamos conjuntamente para anticipar cualquier adversidad que pueda impactar sus negocios y por consiguiente las operaciones de Fibra Nova.

A inicios de la contingencia sanitaria y tras las primeras medidas de restricciones implementadas por las autoridades competentes en materia de salud en el país, algunos de nuestros inquilinos en el sector industrial y logística tuvieron que realizar paros parciales en sus actividades; pero la mayoría del portafolio industrial y logístico, así como los del sector oficinas y retail, continuaron operando dado su importante rol ya sea como negocio esencial o como proveedores de negocios esenciales. En el caso del portafolio educativo, se vieron más afectados con motivo de la suspensión de clases decretada en el acuerdo número 02/03/20 por el que se suspendieron las clases en las escuelas de educación preescolar, primaria, secundaria, normal, así como aquellas de los tipos medio superior y superior dependiente de la secretaría de educación pública. Ante esta situación, acordamos con nuestros inquilinos con respecto a los campus en Chihuahua, Guadalajara y Querétaro, el diferimiento del 25% de las rentas de los meses de abril, mayo y junio de 2020.

Pese a esta situación logramos mantener nuestra posición financiera y niveles de apalancamiento en niveles adecuados gracias al sólido modelo de negocio que hemos construido en Fibra Nova, con un portafolio inmobiliario resiliente ante las épocas de crisis y un modelo operativo con alto servicio al cliente y un enfoque a la rentabilidad y eficiencia. Al cierre del ejercicio 2020 logramos cobrar la totalidad de las rentas de acuerdo a nuestros contratos de arrendamientos vigentes, incluyendo aquellas que fueron diferidas.

En términos de adquisiciones y nuevos proyectos podemos resaltar el inicio de las operaciones de los inmuebles desarrollados para Visteon en Querétaro y las naves industriales de Juárez y Reynosa También incorporamos dos nuevos contratos a nuestro portafolio, por el desarrollo y arrendamiento de un edificio de oficinas corporativas de 19 mil pies cuadrados y una nave industrial de 60 mil pies cuadrados ambos inmuebles ubicados en la ciudad de Chihuahua y se estarían entregando durante el segundo trimestre de 2021.

La entrada en vigor del T MEC a mediados del año es una oportunidad invaluable para el crecimiento de la actividad industrial y el cual sin lugar a dudas ofrecerá oportunidades de inversión que Fibra Nova deberá capitalizar. Creemos que este nuevo tratado abre la puerta a inversiones de empresas con las condiciones que buscamos, empresas extranjeras con contratos en dólares y con garantía corporativa.

En cuanto a los resultados financieros logramos cifras sumamente positivas, nuestros ingresos totales tuvieron un incremento del 19% en comparación al ejercicio anterior, para totalizar en $561.2 millones de pesos mientras nuestro FFO acumulado alcanzó los $445.1 millones de pesos con un margen del 79% en relación a los ingresos.

Dispusimos de la línea de crédito contratada el año pasado con Bancomext para refinanciar $50 millones de dólares de nuestros pasivos bancarios de corto plazo a largo plazo, misma que fue ampliada a inicios de 2021 por $75 millones de dólares adicionales para formar una línea global por $125 millones de dólares. A finales del año contratamos un crédito por $15.2 millones de dólares a 5 años prorrogables por dos periodos adicionales hasta llegar a 15 años. Estos nuevos créditos nos permitieron refinanciar deuda de corto plazo logrando así una mejor perspectiva en nuestra posición financiera.

Así mismo, durante el año iniciamos el proceso ante las autoridades sobre un programa multivalor que permite a Fibra Nova realizar una posible emisión ya sea en certificados de deuda o una nueva emisión de capital, y como parte de este proceso Fitch y HR Ratings nos otorgaron calificaciones crediticias de AA- y AA+, respectivamente, ambas con

perspectiva estable. Estas calificaciones son reflejo que nuestra posición financiera y niveles de apalancamiento son adecuados y son una plataforma importante para apuntalar nuestro crecimiento.

Evolución del portafolio

Al 31 de diciembre de 2020 nuestro portafolio estaba compuesto por 99 propiedades con un total de 350,210 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR), incluye propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas en 40 ciudades estratégicas, en 19 entidades federativas en el país. La ocupación es del 100%, contratos con vigencia promedio remanentes de 6.2 años.

Para mayor información sobre nuestro portafolio referirse a la sección “Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso”

Información Relevante

Cumplimiento al plan de Negocios:

Fecha: 22/01/2020

Asunto: Fibra Nova anuncia nuevo contrato en Ciudad Juárez.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, anuncia que ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento de cinco años, iniciando el 1 de marzo de 2020, para el arrendamiento de un edificio de 165,000 pies cuadrados en la ciudad de Juárez. El arrendatario es una compañía pública estadounidense que cotiza en la Bolsa de Nueva York con ventas anuales de US $ 8,700 millones.

Fibra Nova durante los últimos doce meses logró un crecimiento de ingresos anualizados del 12%. Los ingresos en dólares estadounidenses subieron del 21% al 39%.

Eventos Relevantes

Fecha: 22/03/2020

Asunto: FNOVA 17 anuncia monto a ser pagado respecto de la distribución en efectivo correspondiente al trimestre de octubre a diciembre de 2019.

FNOVA 17 comunica que en la sesión del Comité Técnico celebrada el día 20 de febrero de 2020 se informó pagar una distribución en efectivo, correspondiente al trimestre de octubre a diciembre de 2019, por un monto total de $104,786,000.00 (ciento cuatro millones setecientos ochenta y seis mil pesos 00/100 MN), cantidad que, entre el total de los CBFIs en circulación, equivale a $0.43333045028 por CBFI.

El pago de la distribución en efectivo correspondiente al primer trimestre de 2019 se hará en una sola exhibición y se efectuará el día 10 de marzo de 2020.

El ex derecho se aplica el 6 de marzo de 2020.

El registro se hará el_9 de marzo de 2020.

Eventos Relevantes

Fecha: 27/03/2020

Asunto: Fibra Nova anuncia la disposición de una línea de crédito por $50 millones de dólares.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, anuncia la disposición de $50 millones de dólares proveniente de la línea de crédito previamente contratada con Bancomext.

El crédito dispuesto cuenta con un periodo de gracia de dos años para el pago de amortizaciones de capital, los pagos de principal e interés serán mensuales y devengara intereses a la tasa LIBOR + 2.46 puntos porcentuales. El crédito tendrá como vencimiento en el primer trimestre de 2027. El pago de las amortizaciones está bajo el esquema de balloon payment por lo cual la última amortización corresponderá al 87% del monto dispuesto.

Los recursos obtenidos serán utilizados para refinanciar deuda en dólares de corto plazo que en su momento se utilizó para el desarrollo y adquisición de propiedades, por lo que el indicador Loan To Value no tendrá cambios, sin embargo, la posición financiera de Fibra Nova mejorará con una perspectiva de largo plazo.

Eventos Relevantes

Fecha: 20/05/2020

Asunto: Fibra Nova anuncia continuidad del pago de rentas de sus inquilinos ante emergencia sanitaria

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, informa al público inversionista sobre el estatus de la cobranza de las rentas exigibles a mayo 2020.

Derivado de los retos que ha impuesto la pandemia del COVID 19, nuestra máxima prioridad ha sido la salud, seguridad y bienestar de nuestro equipo, nuestros clientes y proveedores. Hemos implementado medidas diseñadas para mantener la continuidad del negocio o para tratar de reducir cualquier impacto adverso que pudiera tener en el mismo. Nuestros colaboradores, en la medida que sus funciones lo permiten, están trabajando de manera continua pero remota. Además, hemos implementado estrictos protocolos de higiene en todas nuestras áreas de trabajo.

Estamos trabajando conjuntamente con aquellos clientes cuyos negocios se han visto adversamente afectados y hemos monitoreado las recomendaciones de las autoridades sobre las diferentes fases de reapertura en cada uno de los sectores e industrias en los que participamos.

Algunos de nuestros inquilinos en el sector industrial y logística tuvieron que realizar paros parciales en sus actividades; pero la mayoría del portafolio industrial y logístico, así como los del sector oficinas y retail, continuaron operando dado

su importante rol ya sea como negocio esencial o como proveedores de negocios esenciales. Estos inquilinos representan más del 83.5% de nuestro portafolio y las rentas se encuentran cobradas al 100% a mayo 2020.

En el caso del portafolio educativo que representa el 16.5% del total, se han visto afectados con motivo de la suspensión de clases decretada en el acuerdo número 02/03/20 por el que se suspenden clases en las escuelas de educación preescolar, primaria, secundaria, normal, así como aquellas de los tipos medio superior y superior dependiente de la secretaría de educación pública, y cuyo periodo de suspensión ha sido extendido hasta el 30 de mayo como medida para atender la emergencia sanitaria generada por el COVID-19. Ante esta situación, hemos acordado con nuestros inquilinos con respecto a los campus en Chihuahua, Guadalajara y Querétaro, el diferimiento del 25% de las rentas de los meses de abril y mayo, los cuales serán pagados en partes iguales en los siguientes tres meses. Las rentas acumuladas diferidas a mayo 2020 representan el 1.4% de la cobranza total del portafolio por los primeros 5 meses del año.

Dado lo anterior, Fibra Nova tiene un sólido modelo de negocio capaz de afrontar los desafíos del entorno, con una posición financiera y niveles de apalancamiento adecuados, y el sano desempeño en la recuperación de nuestras cuentas por cobrar nos permiten seguir cumpliendo con los compromisos con nuestros inversionistas en la entrega de los dividendos pactados sin comprometer la liquidez de la compañía.

Eventos Relevantes

Fecha: 16/10/2020

Asunto: Fibra Nova anuncia que HR Ratings de México, S.A. de C.V. le asignó la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable; asimismo el 13 de octubre de 2020 Fitch México, S.A. de C.V. le asignó una calificación en escala nacional de largo plazo en 'AA-(mex)'

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, por este medio hace del conocimiento del público inversionista que HR Ratings de México, S.A. de C.V. (“HR Ratings”) asignó la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable a FNOVA y a la emisión propuesta de certificados bursátiles fiduciarios (CBF) FNOVA 20 por hasta P$2,250millones. Asimismo, el 13 de octubre de 2020, Fitch México, S.A. de C.V. (“Fitch Ratings”) asignó una calificación en escala nacional de largo plazo a FNOVA y a la emisión propuesta FNOVA 20 (FNOVA)) en ‘AA-(mex)’ con perspectiva estable.

Las calificaciones otorgadas son un reflejo de la confianza en el modelo de negocio que hemos construido en Fibra Nova a lo largo de estos poco más de tres años en el mercado de valores, y que con los recursos que se obtengan de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios permitirá continuar con el plan de expansión para los próximos años.

Eventos Relevantes

Fecha: 23/10/2020

Asunto: Fibra Nova anuncia ratificación de su Auditor Externo

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova, fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces anuncia al público inversionista que ha ratificado a su Auditor Externo, el despacho Mancera S.C., además de haber designado como socio encargado del Auditor Externo al

C.P.C. César M. Domínguez Quintana, por lo que se contrataron sus servicios de auditoría externa con fecha 27 de julio de 2020, para lo cual los órganos de control de Fibra Nova han verificado que dicha firma cumpliera con todos y cada uno de los requisitos previstos para los auditores externos en las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el pasado 26 de abril de 2018.

Eventos Relevantes

Fecha: 03/11/2020

Asunto: Fibra Nova anuncia nuevo arrendamiento de inmueble Built to Suit

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, por este medio hace del conocimiento del público inversionista que ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento por diez años que iniciara en mayo de 2021 para un nuevo edificio de oficinas corporativas de 19 mil pies cuadrados de tipo Built to Suit ubicado en la Ciudad de Chihuahua. El arrendatario es una empresa estadounidense del sector automotriz que cotiza en la bolsa de Nueva York.

Eventos Relevantes

Fecha: 30/12/2020

Asunto: Fibra Nova anuncia la ejecución de un nuevo contrato de arrendamiento en Chihuahua

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces anuncia el día de hoy que ha firmado un contrato de arrendamiento por cinco años de 60 mil pies cuadrados con una compañía multinacional del sector automotriz especializada en la fabricación de chasis, suspensión y frenos para el mercado global. El arrendatario tiene instalaciones de fabricación y centros técnicos en Europa, Asia y América del Norte.

El edificio se encuentra en construcción en la ciudad de Chihuahua y se entregará en abril de 2021.

Eventos Relevantes

Fecha: 18/01/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia extensión de la línea de crédito con Bancomext

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces anuncia el día de hoy que ha firmado una ampliación de la línea de crédito con Bancomext por $75 millones de dólares de esta forma la línea global asciende a $125 millones de dólares. La ampliación cuenta con un plazo máximo de 24 meses para ser dispuesta y mantiene

condiciones de crédito iguales a la línea inicial, vencimiento a 5 años con balloon payment alrededor del 87% con dos años de gracia para el pago de amortizaciones de capital.

Eventos Relevantes

Fecha: 08/02/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia un nuevo contrato en Ciudad Juárez

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces anuncia el día de hoy que ha firmado un contrato de arrendamiento por diez años con Lear Corporation por un edificio en Ciudad Juárez. El arrendatario es una empresa que cotiza en la Bolsa de Nueva York con sede en Southfield, Michigan, es uno de los mayores fabricantes de la industria automotriz con presencia en 39 países alrededor del mundo con más de 161,000 empleados.

El inmueble será un BTS de fabricación con ubicación premium en una de las ciudades fronterizas con más dinamismo en México en la que Fibra Nova continuará consolidando su portafolio industrial. Con esta transacción los ingresos anualizados en dólares del portafolio incrementarán del 39% al 42%.

Eventos Relevantes

Fecha: 12/02/2021

Asunto: Fibra Nova anuncia firma de un acuerdo vinculante con promesa de compraventa

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces anuncia el día de hoy que ha firmado Fibra Nova firmó un acuerdo vinculante con promesa de compra para un edificio industrial de 192 mil pies cuadrados ubicado en Cd Juárez arrendado a la transnacional Electrolux, el due dilligence concluirá a más tardar al final del primer trimestre de 2021.

Con esta transacción los ingresos anualizados en dólares de nuestro portafolio pasaran de 42% a 45%. Durante los primeros 45 días del año 2021 las nuevas inversiones que hemos anunciado alcanzaron los $33 millones de dólares.

Eventos Relevantes

Fecha: 25/03/2021

Asunto: Convocatoria asamblea anual ordinaria de tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FNOVA 17”

ORDEN DEL DÍA

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio fiscal del 2020, en términos de la Cláusula 4.3, inciso (a), numeral (i), del Fideicomiso.

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del reporte anual, correspondiente al ejercicio fiscal del 2020, conforme a la Cláusula 4.3, inciso (a), numeral (ii), del Fideicomiso.

III. Ratificación, remoción y/o designación, en su caso, de Miembros Independientes propietarios y/o suplentes del Comité Técnico.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación de la calificación de independencia y ratificación de los Miembros Independientes propietarios y/o suplentes del Comité Técnico, en términos de la Cláusula 4.3, inciso (a), numeral (iii), del Fideicomiso.

V. Ratificación, modificación o, en su caso, cancelación del Plan de Compensación de Largo Plazo, en términos de la Cláusula 4.3, inciso (a), numeral (iv) del Fideicomiso.

VI. Ratificación del nivel de Endeudamiento del Fideicomiso y del índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso, contenidos en los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso.

VII. Propuesta, discusión y en su caso aprobación, para llevar a cabo la adquisición de un Activo Inmobiliario, de una Persona Relacionada del Fideicomitente conforme la Cláusula 4.3, inciso (b) y (e) del Contrato de Fideicomiso (la “Adquisición Propuesta”), y el reconocimiento de la deuda en la que incurriría el Fideicomiso como parte de la Adquisición Propuesta.

VIII. Propuesta, discusión y en su caso aprobación, para (a) llevar a cabo una Emisión Adicional de CBFIs Adicionales por un monto de hasta $2,500 millones de Pesos conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3, inciso (c) del Contrato de Fideicomiso (la “Emisión Adicional 2021”), (b) destinar parte de los CBFIs Adicionales de la Emisión Adicional 2021 a pagar el precio de la Adquisición Propuesta; (c) otorgar un derecho preferente y exclusivo a los Tenedores actuales de CBFIs para suscribir y pagar los CBFIs Adicionales que resulten de la diferencia entre los CBFIs Adicionales que se emitan conforme a la Emisión Adicional 2021, y los CBFIs Adicionales que se utilicen para pagar el precio de la Adquisición Propuesta (los “CBFIs Restantes”), sobre una base prorrata al número de CBFIs de los que sea titular cada Tenedor, sujeto a los términos y condiciones presentados a la Asamblea de Tenedores, y (d) el mecanismo para la asignación de los CBFIs Restantes que no sean suscritos por uno o más de los Tenedores existentes de CBFIs entre uno o más de los Tenedores existentes de CBFIs que sí hayan ejercido su derecho preferente.

IX. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea, así como las acciones y/o resoluciones al respecto, según las mismas sean convenientes o necesarias.

Factores de riesgo:

Toda inversión en los CBFIs representa un alto grado de riesgo. Además de la información financiera contenida en este informe anual, nuestros 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 perdidas 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.

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.

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.

En consecuencia, 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.

Las acciones y políticas del Gobierno Federal respecto de la economía, la regulación del medio ambiente, la regulación en materia laboral (particularmente las modificaciones propuestas en materia del régimen de subcontratación), la regulación en materia energética y el contexto social y político, las empresas de participación estatal o controladas por el gobierno, instituciones financieras gubernamentales o reguladas por el gobierno podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Dichas acciones incluyen aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, control de precios, devaluación de la moneda, control de capitales, límites a las importaciones, entre otras. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de las operaciones y distribuciones podrían verse afectados en forma adversa por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que afectan nuestra administración, operaciones y nuestro régimen fiscal.

México tuvo elecciones federales y locales el 6 de junio de 2021, y, como resultado de las mismas, con efectos a partir del 1 de septiembre de 2021, el partido político Movimiento Regeneración Nacional (MORENA), a través de alianzas en el congreso, mantuvo una mayoría simple en la Cámara de Diputados, gobierna 21 de los 32 estados de México y controla 21 de los 32 congresos locales. Esto podría facilitar la aprobación de reformar, incluyendo reformas potenciales a constitución política de los Estados Unidos Mexicanos (a pesar de que dichas reformas requerirían del voto a favor de por lo menos 56 miembros de la oposición), lo que aumentó la incertidumbre política. El 5 de junio de 2022, se llevaron a cabo elecciones locales en los estados mexicanos de Aguascalientes, Durango, Hidalgo, Oaxaca, Quintana Roo y Tamaulipas y el partido Movimiento Regeneración Nacional ganó 4 de las 6 elecciones locales. Además, durante el 2023 se prevé la celebración de elecciones locales en el Estado de México, en la que la actual administración del Partido Revolucionario Institucional (PRI) podría perder la gobernatura y su mayoría en el Congreso del Estado de México. La existencia de conflictos entre los poderes legislativo y ejecutivo podrían resultar en un

estancamiento y bloqueos en la implementación oportuna de las reformas estructurales y su legislación secundaria, lo cual podría tener un efecto adverso sobre la economía mexicana o algunos de sus sectores productivos. Esta incertidumbre podría afectar las operaciones del Fideicomiso.

No podemos asegurar que la situación política en México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

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 estas, 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 carteles 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. 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 policiaca 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 la 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 implementaran leyes, no impondrán medidas de regulación, no aprobaran reformas o no realizaran 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, Ucrania, Brasil, Estados Unidos 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 entre México, Estados Unidos y Canadá, o T-MEC., y a la creciente actividad económica entre ambos países; la existencia de condiciones económicas adversas en los Estados Unidos, la revocación o renegociación del tratado, o el acontecimiento 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 INPC publicado por el Banco de México se mantuvo en niveles del 3% al 4% para el periodo de 2011 a 2016, para 2017 ascendió a 6.77%, en 2018 cerró en 4.83%, en 2019 cerró en 2.9%, en 2020 cerró en 3.15% mientras que para 2021 ascendió a 7.36%. La coyuntura actual en la que destacan los problemas en las cadenas de suministros globales y la incertidumbre económica a raíz del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania han generado presiones inflacionarias sobre economías mundiales, en México estas presiones provocaron que la inflación fuera de 7.36% al cierre de 2021 y de 7.82% al cierre de 2022. Aunque los principales factores que impulsaron estas presiones inflacionarias son coyunturales existe la preocupación que se mantengan en el corto plazo, de este modo el INPC 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 los Fideicomisos de Inversión.

La mayoría de los contratos de nuestras propiedades contemplan aumentos en las rentas a tasas fijas o indizadas a la inflación, ya sea INPC para contratos en pesos o CPI para contratos en dólares. Es posible que los ajustes de nuestros ingresos para reflejar los efectos de la inflación no reflejen el nivel real de la inflación en nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales estarán denominados en Pesos. Además, los índices de aumento de las rentas de nuestras propiedades están anualizados y, por lo tanto, es posible que los ajustes de las rentas para contrarrestar la inflación no surtan efectos sino hasta el año siguiente y no logren igualar el índice de inflación real. Por otra parte, muchos clientes pertenecen a la industria manufacturera y, por lo tanto, cualquier incremento en los costos relacionados con la mano de obra como resultado de la inflación, podrían afectar en forma adversa el desempeño financiero de dichos clientes y, en consecuencia, su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago de renta, lo que a su vez podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

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. A partir de 2017 el Banco de México ("Banxico") incrementó la tasa de interés de referencia para impedir una mayor devaluación del peso; llegando al cierre de 2017 a 7.2% y la TIIE 7.6%, la TIIE llegó a 8.6% para 2018 y 7.55% para 2019. No obstante, en 2020 el Banxico redujo la tasa de referencia con el objetivo de mitigar los efectos económicos de la pandemia de Covid-19 hasta llegar a 4.48% al cierre de 2020. Sin embargo, ante las presiones inflacionarias Banxico ha incrementado la tasa de referencia en varias ocasiones hasta cerrar en 5.72% en 2021. En el 2022, Banxico continúo aumentando las tasas de referencia en busca de controlar el alza en la inflación, llegando a 10.50% para el cierre del año. 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 acontecimiento 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 Nacional 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 la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, estamos obligados a presentar ante la Secretaria 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 sequias 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 perdida que no esté asegurada o cuyo monto exceda de los limites 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

El Fideicomiso ha celebrado varios contratos de arrendamiento 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.

Conflicto entre la Federación de Rusia y Ucrania

La intervención militar de la Federación de Rusia en Ucrania ha provocado, y pueden provocar, la imposición de nuevas sanciones por parte de Estados Unidos, la Unión Europea, Japón y otros países contra Rusia. La incursión militar de la Federación de Rusia y las sanciones resultantes podrían afectar negativamente a los mercados energéticos y financieros mundiales y, por lo tanto, podrían afectar el valor de las inversiones del Fideicomiso, así como el valor de los CBFIs, sin perjuicio de que el Fideicomiso no tiene ni espera tener exposición directa a los emisores rusos o a las regiones geográficas colindantes. El alcance y la duración de la acción militar, las sanciones y las perturbaciones del mercado resultantes son imposibles de predecir, pero podrían ser sustanciales. Cualquiera de estas perturbaciones causadas por la acción militar rusa o las sanciones resultantes pueden magnificar el impacto de otros riesgos descritos en esta sección.

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

La economía nacional podría verse afectada en forma adversa por acontecimientos de carácter económico en otros mercados de la región o a nivel global.

Las operaciones del Fideicomiso, incluyendo sus activos inmobiliarios, están ubicados en su totalidad en México. Como resultado de ello, las actividades, los resultados de operación, la situación financiera y las perspectivas del Fideicomiso están sujetas a riesgos relacionados con la situación económica, política y social del país y a la legislación y regulación aplicable. Las medidas adoptadas o la falta de adopción de medidas por el gobierno, la política fiscal y monetaria del país y la regulación de la industria privada, entre otros factores, podrían afectar a las empresas del sector privado – incluidos los arrendatarios del portafolio inmobiliario del Fideicomiso, las condiciones del mercado y los precios y retornos de los valores del Fideicomiso.

El mercado financiero y el mercado de valores de México se ven afectados por la situación económica y las condiciones de mercado tanto en otros países de la región como a nivel global. Aunque la situación económica varía de un país a otro, las percepciones de los inversionistas acerca de los acontecimientos ocurridos en un determinado país pueden afectar en forma adversa los flujos de efectivo y los precios de mercado en México. Por ejemplo, la crisis que se desató en los mercados internacionales en 2008 afecto negativamente a los mercados latinoamericanos en general.

No podemos predecir con toda certeza si el surgimiento de alguna crisis económica en algún país con mercado emergente o en alguna de las grandes potencias económicas tendrá un efecto contagioso que afecte en forma adversa a la economía nacional, independientemente de los factores fundamentales de esta. Cualquier efecto de esta naturaleza podría provocar un desacelere en el crecimiento económico a nivel global o en México, lo que a su vez podría afectar las actividades, los resultados de operación y la situación financiera del Fideicomiso.

El desempeño financiero y operativo del Fideicomiso puede verse afectado en forma adversa el reciente brote mundial de COVID-19

El brote mundial de COVID-19 (más comúnmente conocido como el coronavirus), cualquier reincidencia del brote de la influenza aviar, el SARS, la influenza A(H1N1) u otros acontecimientos adversos relacionados con la salud pública en México u otros países del mundo, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio y los ingresos del Fideicomiso. El 31 de diciembre de 2019 se comunicaron a la Organización Mundial de Salud varios casos de neumonía en Wuhan, República Popular China, el cual, una semana después fue identificado como un nuevo coronavirus identificado como 2019-nCoV. El 30 de enero de 2020, el Comité de Emergencias del Reglamento Sanitario Internacional de la Organización Mundial de Salud declaró una emergencia de salud internacional por el brote del nuevo coronavirus.

Algunos economistas y los principales bancos de inversión han expresado su preocupación por el hecho de que la continua propagación del virus COVID-19 a nivel mundial podría dar lugar a una recesión económica mundial. Esto podría tener repercusiones en nuestro negocio similares a las descritas anteriormente. A medida que el impacto del coronavirus se propaga a otras partes del mundo, pueden producirse impactos similares con respecto a los países afectados.

El agravamiento de COVID-19 en México podría conducir a la implementación de medidas de salud pública, afectar las actividades y los resultados de operación del Fideicomiso. En abril de 2009 ocurrió un brote de influenza A(H1N1) en México y los Estados Unidos, que posteriormente se propagó a más de 70 países. Como resultado de ello, en México se adoptaron una serie de medidas sanitarias a nivel local, incluyendo prohibiciones para viajar, cierres de escuelas y empresas y cancelaciones de eventos. Si la situación relacionada con el COVID-19 en México continúa empeorando y surgen otras consecuencias previstas o imprevistas sobre problemas relacionados con la salud, esto podría afectar en forma adversa las actividades y los resultados del Fideicomiso.

Si bien durante 2020 y 2021 las operaciones del Fideicomiso no se vieron gravemente afectadas por la pandemia, no podemos garantizar que el Fideicomiso esté debidamente preparado mediante la contratación de seguros, planes de contingencia, o capacidad de recuperación en el supuesto que la pandemia del COVID-19 continúe y/o empeore y, en consecuencia, su negocio y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

De la misma manera, en el 2022 las operaciones del Fideicomiso no se vieron afectadas por la pandemia del COVID-19, sin embargo, no podemos garantizar que el Fideicomiso está debidamente preparado en torno a nuevos brotes u

otra contingencia sanitaria, y en consecuencia, su negocio y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

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

El 59% de los ingresos anualizados por arrendamiento en términos de contratos firmados corresponden a propiedades que pertenecen al sector industrial. El desempeño del Portafolio dependerá directamente del desempeño de ciertas industrias, así como de la demanda de Activos inmobiliarios para el sector industrial, que se encuentran fuera de nuestro control. Cualquier contracción en la demanda de Activos inmobiliarios para el sector industrial tales como las que integran nuestro Portafolio, 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 en el sector industrial nos expone al riesgo de desacelere del mercado de propiedades industriales en mayor medida de lo que lo haría si dicho Portafolio 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 se ubican nuestras propiedades. Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país. Al 31 de diciembre de 2022, aproximadamente el 63% de las propiedades de nuestro Portafolio, en términos de renta anualizada, se encontraban ubicadas en el Estado de Chihuahua, seguido por Michoacán con 8%, Sonora 7%, Querétaro 7% y Tamaulipas 6%.

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

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 validas 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 estas. 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 Afiliadas de Grupo Bafar (mismos que representan al 31 de diciembre de 2022 el 40% del Portafolio en términos de renta total anualizada) y los contratos de arrendamiento celebrados por Lauréate Education México y Visteon México (mismos que representan el 9% y 9% del Portafolio en términos de renta total anualizada), cuentan con la garantía corporativa de Grupo Bafar y la obligación solidaria Lauréate Education México y Visteon Corporation, respectivamente.

Antes de 2017 no contábamos con historial operativo, administrativo y financiero ni experiencia como FIBRA o empresa cotizada entre el público.

El Fideicomiso se constituyó en 2017 y previo a dicho año no contaba con historial operativo o financiero como entidad consolidada. Las propiedades integrantes de nuestro Portafolio nos fueron aportadas a través de las Operaciones de Formación de manera simultánea al cierre de la Oferta Pública Inicial. Previo a 2017, el Fideicomiso no contaba con 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 informe con respecto al Administrador y Asesor, 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.

Durante los primeros meses de operación comenzamos 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 perdida 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 perdidas 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 periodo 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 periodos, 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 financiamiento

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 créditos existentes o futuros exigen o podrán exigir que el acreditado mantenga una razón crédito/valor máximo, 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.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estamos sujetos a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. El 10 de diciembre de 2020 la CNBV modificó las disposiciones de carácter general modificando este artículo, de tal forma que se faculta a la Asamblea de Tenedores de cada FIBRA para establecer el límite de endeudamiento. Fibra Nova sometió a votación el límite de endeudamiento en la asamblea general de tenedores celebrada el 5 de abril de 2021, la cual aprobó que el índice de endeudamiento no podrá ser mayor al 50%.

Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la CUE. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio 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.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, nuestro Administrador y Asesor estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores.

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, contrarrestaran de manera eficaz el riesgo relacionado con la volatilidad de las tasas de interés, o que las operaciones de cobertura que celebremos no nos acarrearan perdidas 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 pago de deuda a su vencimiento, el pago de las amortizaciones periódicas 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 financieras 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.

Competimos 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 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 31 de diciembre de 2022, el 100% de las propiedades integrantes del Portafolio se encontraban ocupadas y los contratos de arrendamiento del Portafolio en operación tenían un plazo remanente promedio ponderado de 7.6 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 rehusé 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. 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 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.
- 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 presta los servicios de administración al Fideicomiso, el Administrador y Asesor celebró el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis con una Afiliada de Grupo Bafar. 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 31 de diciembre de 2022, 40% del Portafolio en términos de renta total anualizada se encuentra arrendado en favor de las Afiliadas de Grupo Bafar. 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.

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 auditorias, 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 de 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 periodo 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 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 estos 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 periodo 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 periodo, 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 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 limites asegurados habituales para otras propiedades, actividades de negocios y mercados similares. Existen algunas perdidas 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 está obligada a reembolsarnos el importe de dicha perdida. 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 continuaran 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 Secretaria 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 toxicas 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 toxicas.

A pesar de que los contratos de arrendamiento celebrados con nuestros clientes nos otorgan recursos en el supuesto de que sus operaciones ocasionen danos 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 reembolsaran el importe total de las pérdidas que suframos o remediaran 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.

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 reconocen a su valor razonable en nuestros estados financieros. . 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 avaluó 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 perdidas 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 perdida 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 pasada, 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 avaluó 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 avaluó 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 llegaremos 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.

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

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 de 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 LISR, 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.

Riesgos relacionados con la estructura del Fideicomiso 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 del Fideicomiso, no es posible asegurar que no se presentaran 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 fue aportado por Grupo Bafar. En virtud de que estas aportaciones y/o adquisiciones aun y cuando 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, que no los hagamos valer con la suficiente fuerza.

· *Nuestro Contrato de Administración y Asesoría fue negociado por Personas Relacionadas.* 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 solo 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 integran el Portafolio Inicial se encuentran arrendados en favor de Grupo Bafar; como consecuencia de esta situación, los contratos de arrendamiento respectivos fueron negociados entre partes relacionadas 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, actual e históricamente, ha mantenido, mantiene y continuara 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.

· *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 resultaran 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 este 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 dañé la reputación del Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado en forma adversa y significativa.

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

Grupo Bafar y sus Afiliadas mantienen aproximadamente el 75% 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 continuaran 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 inversionistas (incluyendo con Grupo Bafar) podrían sujetarse a condiciones

similares. La actualización de cualquiera de estos supuestos podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

El Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que restringen 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 objetos 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 financiera, no estén preparados adecuadamente para ello

Al ser un Fideicomiso cuyos valores se 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) indemnizara 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 este 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 determinara 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 entrara 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 evaluación interna en relación con la adquisición por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las propiedades que integraran nuestro portafolio inicial, dicha auditoria no incluyo 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 solo 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.

Riesgos relacionados con los CBFIs

Las características del mercado de valores en México pudieran afectar nuestros CBFIs

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.

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.

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

Actualmente, Grupo Bafar y sus subsidiarias mantienen aproximadamente 74% de los CBFIs. 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.

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 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 que sean 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.

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 avaluó 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 avaluó 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.

Nuestra solicitud de devolución del IVA podría ser rechazada.

En caso de que en un futuro se realicen nuevas aportaciones o se adquieran nuevos Activos inmobiliarios al Patrimonio del Fideicomiso, esto causara obligaciones de pago del IVA. De conformidad con la ley de la materia, el Fiduciario podrá solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA. Las cantidades de IVA deberán ser devueltas en un plazo máximo de 40 días hábiles; 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.

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.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores o listado en otros mercados.

En términos de los Artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales por el auditor externo del Fideicomiso. Asi mismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable. De conformidad con dichas obligaciones el Fiduciario ha cumplido con la legislación mexicana aplicable al entregar de forma completa y oportuna los reportes s obre eventos relevantes e información periódica en relación con los tres últimos ejercicios. Así mismo, se informa que el Fideicomiso ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos tres ejercicios y desde su constitución, los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica. Dicha información es preparada en base a los formatos oficiales y es entregada a través de los sistemas Emisnet y STIV 2.

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

Desde la fecha de la Oferta Pública Inicial de los CBFIs el 3 de agosto de 2017, no se ha llevado a cabo ninguna modificación significativa a los derechos de los Certificados que se han inscrito en el registro.

Destino de los fondos, en su caso:

Los recursos de la oferta pública inicial realizada el 3 de agosto de 2017, fueron utilizados 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.

Al 31 de diciembre de 2018, los recursos provenientes de la oferta inicial han sido agotados en su totalidad y fueron utilizados para pagar los Gastos de Emisión y para la adquisición de nuevas propiedades.

Recursos de la oferta pública inicial	**$ 1,220,000**
Uso de los recursos:	
Gastos de emisión	159,989
Inversiones en nuevas propiedades	1,060,011
	1,220,000

Emisión Adicional de CBFIs

De conformidad con las resoluciones adoptadas por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 21 de abril de 2021, FIBRA Nova llevó a cabo la emisión adicional de CBFIs Adicionales (la “Emisión Adicional”) por un monto de hasta $1,830,074,727.00 (mil ochocientos treinta millones setenta y cuatro mil setecientos veintisiete pesos 00/100 M.N.) a un precio de suscripción por cada CBFI Adicional equivalente a Ps.19.50 (diecinueve pesos 50/100 M.N.) por CBFI (el “Precio de Suscripción”).

FIBRA Nova destinó (i) 53,903,409 (cincuenta y tres millones novecientos tres mil cuatrocientos nueve) CBFIs Adicionales de la Emisión Adicional equivalentes a $1,051,116,475.50 (mil cincuenta y un millones ciento dieciséis mil cuatrocientos setenta y cinco Pesos 50/100 M.N.) para pagar el precio de la adquisición del Portafolio Agroindustrial y (ii) 39,946,577 (treinta y nueve millones novecientos cuarenta y seis mil quinientos setenta y siete) CBFIs Adicionales

de la Emisión Adicional equivalentes a $778,958,251.50 (setecientos sesenta y ocho millones novecientos cincuenta y ocho mil doscientos cincuenta y un Pesos 50/100 M.N.) para pagar parte del pasivo asociado al inmueble de la adquisición.

Se otorgó un derecho preferente (el "Derecho de Preferencia") y exclusivo a los Tenedores actuales de CBFIs para suscribir y pagar los CBFIs restantes, es decir, aquellos que resultaron de la diferencia entre los CBFIs Adicionales que se emitan conforme a la Emisión Adicional, y los CBFIs Adicionales que se utilizaron para pagar el precio de la Adquisición Propuesta, los cuales equivalen a 39,946,577 (treinta y nueve millones novecientos cuarenta y seis mil quinientos setenta y siete) CBFIs Adicionales (los "CBFIs Restantes") sobre una base prorrata al número de CBFIs de los que sea titular cada Tenedor, esto es 0.165129424569430 por CBFI de tenencia actual, de conformidad con el procedimiento aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Los CBFIs emitidos fueron asignados de la siguiente manera:

Destino o usos	Número de CBFIs	Monto en Pesos
CBFIs para Agro Industria Mercantil San Antonio S. de R.L. de C.V.	53,903,409	$1,051,116,475.5
CBFIs adquiridos por los tenedores en ejercicio de su derecho de preferencia	39,946,577	$778,958,251.5
Total de CBFIs emitidos	93,849,986	$1,830,074,727.0

Posterior a dicha emisión adicional, el Fideicomiso no ha realizado alguna otra emisión que requiera ser revelada en este apartado.

Documentos de carácter público:

Los inversionistas de CBFIs que así lo deseen podrán consultar este documento, así como los documentos de carácter público que han sido o sean entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de:

C.P. Luis Carlos Piñón Reza
Director de Finanzas y Administración
Tel. 01-614-439-01-00
lpinon@fibra-nova.com
investor@fibra-nova.com

Las personas encargadas por parte del Representante Común son:

Luis Ángel Severo Trejo
Alejandra Tapia Jiménez

laseverot@monex.com.mx
altapia@monex.com.mx

Tel. (55) 5230 0204
Tel. (55) 5231 0161
Paseo de la Reforma 284, Col. Juárez, Cuauhtémoc, CP 06600, CDMX

Adicionalmente, contamos con una página en Internet (www.fibra-nova.com) en donde en forma trimestral se da a conocer toda información de carácter público entregada a la BMV y CNBV.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

El Fideicomiso 2870 o Fibra Nova fue constituido el 10 de julio de 2017 en la ciudad de Ciudad de México, como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces con duración indefinida. Sus oficinas principales se encuentran localizadas en kilómetro 7.5 carretera Cuauhtémoc colonia Las Animas en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua y número telefónico (614) 439 0100. Su actividad principal consiste 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, en todo caso directamente o a través de fideicomisos.

El Fideicomiso fue celebrado entre 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	35.88
Descubre Proyectos Inmobiliarios	11.26
Desarrollos Inmobiliarios Tebain	10.83
Extensión Inmobiliaria	7.49
Inmuebles Forza	8.68
Oferta pública	25.86

Fibra Nova inicio operaciones formalmente el 3 de agosto de 2017 al concretar la colocación de sus certificados bursátiles fiduciarios en la Bolsa Mexicana de Valores. Al momento de la colocación se pusieron en circulación un total de 241,910,714 CBFIs compuesto de la siguiente forma:

	Precio	**Numero de CBFIs**
Aportaciones iniciales en efectivo:	19.50	62,564,100
Aportaciones iniciales en especie:	19.50	179,346,614

Con los recursos de la colocación, el Fideicomiso adquirió su portafolio inicial representado por un total de 217,562 metros cuadrados ABR compuesta por 81 activos inmobiliarios, incluyendo propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas de forma estratégica en 40 ciudades de 19 entidades federativas de México.

Posterior a la adquisición del Portafolio Inicial, Fibra Nova ha llevado a cabo nuevas inversiones y extensiones a los

contratos ya firmados. Siendo los más relevantes los siguientes:

En julio de 2017 anunciamos la ampliación del inmueble de Unitec en Guadalajara por un ABR de 4,338 metros cuadrados.

En octubre de 2017 anunciamos la adquisición de un edificio de oficinas ubicado en la Ciudad de Chihuahua, el inquilino del inmueble es Merkafon y cuenta con un ABR de 6,512 metros cuadrados.

En enero de 2018 anunciamos la adquisición de una nave industrial ubicada en la Ciudad de Chihuahua y el acuerdo para la ampliación en los inmuebles arrendados a B-Energy Industries e Industrializadora de Cárnicos Strattega, estas dos últimas, Afiliadas de Grupo Bafar.

El inmueble adquirido es una nave industrial localizada dentro de un complejo industrial en la ciudad de Chihuahua con una superficie total de 10,692 metros cuadrados. Este inmueble fue adquirido por un valor de $2.5 millones de dólares, excluyendo impuestos y costos de transacción.

Las ampliaciones acordadas para los inmuebles arrendados del Complejo Industrial en La Piedad, Michoacán y en la planta de cogeneración de energía ubicada en la ciudad de Chihuahua, tendrán una inversión aproximada de 660 millones de pesos.

En enero de 2018, anunciamos la firma de un contrato de arrendamiento para la segunda fase del complejo educativo de la UNITEC en la ciudad de Querétaro. Este contrato contempla un edificio de 5,577 metros cuadrados más áreas de estacionamiento. La inversión de este proyecto es de $ 81 millones de pesos.

El arrendamiento de este inmueble contempla condiciones similares a las establecidas en el contrato de la primera etapa, es decir, un contrato triple neto denominado en moneda nacional con un plazo de 10 años.

En el mismo mes de enero de 2018, anunciamos la adquisición del inmueble arrendado a International Paper México en la ciudad de Chihuahua. Este contrato contempla un ABR de 5,806 metros cuadrados.

En mayo de 2018, firmamos un contrato de arrendamiento con Alt Technologies para un edificio built to suit de 62 mil pies cuadrados (5,749 metros cuadrados de ABR) en la ciudad de Chihuahua y el desarrollo de un nuevo parque industrial en Ciudad Juárez.

En 2018, Fibra Nova adquirió una reserva de terreno para el desarrollo de su nuevo Parque Industrial en Cd. Juárez, que estará ubicado en el Blvd. Independencia, identificada como la zona con mayor actividad industrial de esa ciudad.

Adicionalmente, el Comité Técnico de Fibra Nova autorizó un total de casi 80 millones de dólares en inversiones, incluyendo las anteriores. Estas inversiones se llevaron a cabo en los próximos doce meses en las ciudades de Monterrey, Querétaro, Chihuahua y Ciudad Juárez.

En julio de 2018, se fimo un contrato de arrendamiento con Legget & Platt Inc. Para el arrendamiento de un edificio de manufactura de 257,000 pies cuadrados (23,876 metros cuadrados de ABR) ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua. El contrato de arrendamiento esta denominado en dólares con un plazo de 5 años.

En octubre de 2018, anunciamos un nuevo contrato de arrendamiento con plazo inicial de diez años para la construcción de un edificio de 22,500 m2 que incluye 6,000 m2 de oficinas destinado al diseño de software en Querétaro, Querétaro. El arrendatario es una empresa pública que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York, fabricante de componentes para la industria automotriz de origen estadounidense con más de 10,000 empleados en Asia, Norteamérica y Europa. La inversión de Fibra Nova en este inmueble sería de $13 millones de dólares.

Finalmente, a finales de 2018, incorporamos a nuestro portafolio 5 inmuebles del sector retail bajo el formato de tiendas Carne Mart con un ABR de 4,135 metros cuadrados que se encuentran arrendadas a Grupo Bafar.

Tras estos nuevos contratos, al cierre del 2018 el portafolio inmobiliario de Fibra Nova estaba compuesto por 92 propiedades con un ABR de 285,758 metros cuadrados.

Durante los primeros seis meses de 2019, dedicamos nuestros esfuerzos a la búsqueda de nuevas oportunidades de inversión que cumplieran con las siguientes condiciones: segmento industrial, contratos en dólares y garantía corporativa.

En mayo 2019, firmamos un contrato de arrendamiento con Visteon Corporation para la expansión de su planta de servicios localizada en el Parque Tecnológico Bafar en Chihuahua, México. Dicho contrato tiene las mismas condiciones que el contrato inicial, triple neto, rentas en dólares y un plazo de 9 años. De la misma manera, se acordó la ampliación del inmueble arrendado en Visteon Corporation en la ciudad de Querétaro. El contrató tiene las mismas condiciones que el contrato inicial, triple neto, renta en dólares y un plazo de 10.5 años. El ABR total alcanzará 2,175 metros cuadrados.

Posteriormente en septiembre de 2019, Fibra Nova firma un contrato de arrendamiento para ampliación de UNITEC Campus Guadalajara en su fase 3. El plazo del arrendamiento es por 9 años, en un acuerdo triple net. El área total construida alcanzará 158,000 pies cuadrados (5,577 metros cuadrados de ABR). La Subsidiaria Mexicana de Laureate International Universities UNITEC en Guadalajara tiene una matrícula de más de 1,200 estudiantes en 20 programas diferentes incluyendo nutrición, enfermería, terapia física, entre otros.

En octubre de 2019, Fibra Nova llegó a un acuerdo por tres años para el arrendamiento de una nave industrial de 86,223 pies cuadrados en Ciudad Juárez (8,013 metros cuadrados de ABR). El arrendatario es una empresa pública listada en el TSX Composite Índex y en el NASDAQ en Estados Unidos cuyas oficinas centrales se encuentran en Canadá. Tiene presencia alrededor del mundo con más de 12 mil empleados y es una compañía líder en la fabricación de vehículos de recreación. Para el desarrollo de este proyecto Fibra Nova realizará una inversión de $5.8 millones de dólares.

Igualmente, en octubre 2019, firmamos un contrato de arrendamiento para la construcción de un nuevo complejo de oficinas de 58,526 pies cuadrados en la ciudad de Querétaro. Este complejo incluye 150 espacios de aparcamiento. El arrendatario es una compañía pública cuyas oficinas centrales se encuentran en Estados Unidos y cotiza en el NYSE. Tiene presencia alrededor del mundo y es una compañía líder en el segmento de tecnología automotriz. Para el desarrollo de este proyecto Fibra Nova realizará una inversión de $5.3 millones de dólares.

En noviembre de 2019, anunciamos un nuevo contrato de arrendamiento por cinco años de un inmueble para manufactura de tipo build to suit en Ciudad Juárez con una superficie de 131,000 pies cuadrados (12,211 metros cuadrados de ABR) El contrato de arrendamiento es de tipo triple neto e inicialmente se tendrá una renta anual de $786,000 dólares. El arrendatario es una compañía estadounidense que cotiza en el Índice Nasdaq y cuenta con presencia alrededor del mundo.

En diciembre de 2019, Fibra Nova anunció un contrato de arrendamiento de siete años de tipo triple neto para un nuevo edificio de fabricación de 127,000 pies cuadrados (11,799 metros cuadrados de ABR) en Reynosa, Tamaulipas. Con una inversión total de US $ 7,5 millones, el arrendatario es una empresa privada estadounidense de la industria electrónica con presencia en todo el continente americano.

Tras estos nuevos contratos, al cierre del 2019 el portafolio inmobiliario de Fibra Nova estaba compuesto por 97 propiedades con un ABR de 342,737 metros cuadrados.

A inicios del año 2020, Fibra Nova firmó un nuevo contrato de arrendamiento de cinco años, iniciando el 1 de marzo de 2020, para el arrendamiento de un edificio de 165,000 pies cuadrados (15,157 metros cuadrados de ABR) en Ciudad Juárez. El arrendatario es una compañía pública estadounidense que cotiza en la Bolsa de Nueva York con ventas anuales de US $ 8,700 millones. Si bien este último contrato se materializo en 2020 se venía negociando desde 2019.

En noviembre de 2020, firmamos un nuevo contrato de arrendamiento por diez años que iniciara en mayo de 2021 para un nuevo edificio de oficinas corporativas de 19 mil pies cuadrados de tipo Built to Suit ubicado en la Ciudad de Chihuahua. El arrendatario es una empresa estadounidense del sector automotriz que cotiza en la bolsa de Nueva York.

En diciembre de 2020 anunciamos un contrato de arrendamiento por cinco años por un inmueble de 60 mil pies cuadrados con una compañía multinacional del sector automotriz especializada en la fabricación de chasis, suspensión y frenos para el mercado global. El arrendatario tiene instalaciones de fabricación y centros técnicos en Europa, Asia y América del Norte.

Tras estas nuevas incorporaciones, al 31 de diciembre de 2020 nuestro portafolio estaba compuesto por 99 propiedades y un total de 350,210 metros cuadrados.

El 8 de febrero de 2021 Fibra Nova anuncio que había firmado un contrato de arrendamiento por diez años con Lear Corporation por un edificio de 22,584 metros cuadrados de ABR en Ciudad Juárez de tipo Built to Suit. El arrendatario es una empresa que cotiza en la Bolsa de Nueva York con sede en Southfield, Michigan, es uno de los mayores fabricantes de la industria automotriz con presencia en 39 países alrededor del mundo con más de 161,000 empleados. El inmueble fue entregado el 30 de mayo y se encuentra en operación.

El 12 de febrero de 2021 anunciamos que habíamos firmado un acuerdo vinculante con promesa de compra para un edificio industrial de 192 mil pies cuadrados (17,826 metros cuadrados de ABR) ubicado en Cd Juárez arrendado a la trasnacional Electrolux.

El 18 de mayo de 2021 anunciamos la incorporación al portafolio inmobiliario de 1,654 hectáreas bajo la modalidad Sale & Lease Back con una empresa del sector agroalimentario, con un contrato de arrendamiento triple neto (NNN) denominado en dólares a un plazo de 15 años, con incrementos anuales y garantía corporativa. Convirtiéndonos en la primera fibra en invertir en propiedades del sector agroalimentario en México.

El 26 de julio de 2021 Fibra Nova firmó un contrato de arrendamiento por 10 años con Stanley Black & Decker por un edificio de 499,000 pies cuadrados (46,392 metros cuadrados de ABR) en Hermosillo, Sonora con una inversión aproximada de $ 36.5 millones de dólares. El arrendatario es una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en New Britain, Connecticut y es uno de los mayores fabricantes de herramientas manuales e industriales y sistemas de sujeción diseñados con presencia en 60 países de todo el mundo con más de 53.000 empleados.

El 28 de julio de 2021 firmamos un contrato de arrendamiento por 10 años para un inmueble de 281,738 pies cuadrados (26,174 metros cuadrados de ABR) en Reynosa, Tamaulipas con una inversión total de $ 19.7 millones de dólares. El arrendatario es una Afiliada de Fortune Brands, una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en Deerfield, IL y es una empresa líder en productos para el hogar con presencia en América del Norte, Europa y Asia con más de 27,000 empleados.

El 17 de agosto de 2021 firmamos un contrato de arrendamiento por 7 años para un inmueble de 163,292 pies cuadrados (15,176 metros cuadrados de ABR) de tipo BTS en Ciudad Juárez. El arrendatario es TECMA una de las empresas de servicios de apoyo más importante del norte de México y atiende a diversas compañías de la industria de exportación de la región.

El 1 de octubre de 2021 firmamos un acuerdo vinculante con la multinacional Electrolux para la compra de 32.7 hectáreas en Cd Juárez para el desarrollo de un parque industrial, esta propiedad está desarrollada con más de 17,000 KVAs y más de 15 litros por segundo de servicio de agua. Este nuevo parque se desarrollará en los próximos cuatro años y requeriría una inversión aproximada de $ 175 millones de dólares en los próximos 3 años.

El 1 de noviembre de 2021 firmamos un convenio modificatorio con Legget & Platt para la extensión del contrato de arrendamiento. Este convenio contempla la ampliación de la propiedad arrendada en Ciudad Juárez por 7,435 metros cuadrados adicionales y se acuerda reiniciar el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de la entrega sustancial del nuevo desarrollo con opción a dos periodos adicionales de renovación por 3 años cada uno.

Al 31 de diciembre de 2021 nuestro portafolio estaba compuesto por 107 propiedades y un total de 497,001 metros cuadrados de ABR y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial. Igualmente, realizamos inversiones estratégicas para adquirir reservas territoriales que nos permitan continuar con el crecimiento del portafolio inmobiliario.

El 21 de enero de 2022 Fibra Nova firmó un nuevo contrato de arrendamiento con BWI por 12 años de un edificio industrial de 120,000 pies cuadrados (11,205 metros cuadrados de ABR) ubicado en la ciudad de Chihuahua. BWI es un fabricante multinacional de componentes para automóviles con operaciones en Europa, Asia y América del Norte. Con esta segunda propiedad, BWI alcanzó 180,000 pies cuadrados en el Parque Tecnológico de Bafar.

El 25 de enero 2022 firmamos un acuerdo vinculante para la adquisición de 7.3 hectáreas para agregar un total de 21 hectáreas de terreno adyacente al Parque Tecnológico Bafar en la ciudad de Chihuahua. Este terreno se encuentra totalmente urbanizado con servicios de energía, agua y gas natural.

El 4 de abril de 2022 firmamos un contrato modificatorio con Estra Automotive para la extensión del contrato de arrendamiento. Este contrato contempla a la ampliación de la propiedad arrendada en Monterrey en 3,081 pies cuadrados adicionales y se acuerda reiniciar el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de entrega sustancial del nuevo desarrollo con la opción de dos periodos adicionales de renovación por 3 años cada uno. Con esta ampliación el ABR totalizará 53,311 pies cuadrados.

El 5 de abril de 2022 firmamos con Essilor un contrato de arrendamiento por 10 años de un edificio industrial de 258,850 pies cuadrados (24,048 metros cuadrados de ABR) que se desarrollará en la reserva de terrenos del Parque Tecnológico Bafar ubicado en la ciudad de Chihuahua. Essilor es un fabricante multinacional de lentes correctivos, gafas de sol y anteojos preensamblados, así como de instrumentos ópticos y componentes de equipos con operaciones en América del Norte, Europa y Asia a través de 32 plantas y más de 69 000 empleados.

El 29 de abril de 2022 firmamos un convenio modificatorio con RR Donnelley para la extensión del contrato de arrendamiento y mejoras en el inmueble en Ciudad Juárez. Este acuerdo reinicia el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de entrega sustancial de las mejoras con la opción de tres períodos adicionales de renovación por 3 años cada uno. RR Donnelley es una empresa estadounidense de comunicaciones integradas de la lista Fortune 500 que ofrece comunicaciones comerciales y de marketing, impresión comercial y servicios relacionados.

El 10 de junio de 2022 firmamos con la multinacional Electrolux la extensión del contrato de arrendamiento por 13 años adicionales cuyo vencimiento será hasta diciembre de 2035. El inmueble arrendado de 191,877 pies cuadrados está ubicado en Ciudad Juárez. Este acuerdo confirma la confianza de nuestros inquilinos para continuar trabajando con Fibra Nova.

El 14 de junio de 2022 se acordó con BRP ejercer la opción de prórroga del contrato de arrendamiento para la extensión del plazo del arrendamiento por 3 años adicionales cuya nueva fecha de vencimiento será en diciembre de 2025. El inmueble en arrendamiento de 86,254 pies cuadrados está ubicado en Juárez. BRP es un fabricante multinacional de vehículos recreativos con más de 14.000 empleados.

El 29 de noviembre de 2022 se anunció el acuerdo del desarrollo de una nave industrial “Build to Suit” de 125,588 pies cuadrados para Regal Rexnord en la ciudad de Chihuahua, México. El contrato de arrendamiento esta denominado en dólares, es de tipo triple neto y un plazo de 15 años.

El 26 de diciembre de 2022 se anunció el acuerdo por del desarrollo de naves industriales “Build to Suit” de 239,445 pies cuadrados para ZF Electronic Systems en Ciudad Juárez, México. Esta propiedad industrial se desarrollará en dos fases, comenzando con 151,640 pies cuadrados (14,092 metros cuadrados de ABR) en 2023 y una expansión de 87,805 pies cuadrados (8,160 metros cuadrados de ABR) para 2024.

Al 31 de diciembre de 2022 nuestro portafolio estaba compuesto por 112 propiedades y un total de 550,182 metros cuadrados de ABR y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.

La siguiente tabla muestra las inversiones realizadas por el Fideicomiso en los últimos ejercicios:

Saldo al 31 de diciembre	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Disposiciones	Efecto Conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022

	de 2021					
Inversión:						
División industrial y logística	$7,946,351	$2,082,454	$232,361	($41,711)	($512,762)	$9,706,693
División comercial y otros	1,556,337	20,116	169,940	-	(95,818)	1,650,575
División agroindustrial	2,163,000	14,960	5,156	-	(122,207)	2,060,909
Total inversión	$11,665,688	2,117,530	407,457	(41,711)	(730,787)	$13,418,177

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Bajas	Efecto Conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Inversión:						
División industrial y logística	$5,332,808	$2,183,012	$430,531	-	-	$7,946,351
División comercial y otros	1,675,481	18,682	(137,826)	-	-	1,556,337
División agroindustrial	-	2,111,272	51,728	-	-	2,163,000
Total inversión	$7,008,289	$4,312,966	$344,433	-	-	$11,665,688

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Bajas	Efecto Conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Inversión:						
División industrial y logística	$4,613,044	$554,372	$165,392	-	-	$5,332,808
División comercial y otros	1,539,712	34,033	101,736	-	-	1,675,481
Total inversión	$6,152,756	$588,405	$267,128	-	-	$7,008,289

Al 31 de diciembre de 2022, no había ninguna oferta para tomar el control del Fideicomiso, ni el Fideicomiso ha hecho pública alguna oferta para tomar el control de otra compañía.

Descripción del negocio:

Fibra Nova tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a sus 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.

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. El modelo de negocio está cimentado en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de inmuebles con base en la calidad crediticia de los inquilinos, contratos de larga duración, ubicación, plaza y especificaciones constructivas del inmueble; de tal forma que permita generar un portafolio inmobiliario que construya valor, manteniendo una diversificación en las zonas geográficas más importantes del país y con inquilinos que participan en las actividades económicas de mayor crecimiento.

Todo lo anterior acompañado de un sólido gobierno corporativo con una plataforma de administración internalizada que permite maximizar las ganancias en eficiencias, el apalancamiento operativo y mejores márgenes de utilidad para el Fideicomiso, los cuales, consecuentemente, se traducen en mayores beneficios para los Tenedores.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

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.

Al 31 de diciembre de 2022, nuestro portafolio estaba compuesto por 112 propiedades con un total de 550,182 metros cuadrados de ABR. Incluye propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas en 41 ciudades de 20 entidades federativas. Igualmente se cuentan con 1,653 hectáreas de dos propiedades en el estado de Chihuahua que conforman el portafolio agroindustrial. La ocupación al 31 de diciembre de 2022 era del 100% y los contratos de arrendamiento contaban con una vigencia remanente en promedio de 7.6 años.

Las propiedades del sector industrial se encuentran ubicadas en Chihuahua, Nuevo León, Michoacán y Tamaulipas. Estas propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, en su mayoría empresas extranjeras de la industria ligera de exportación, y porqué han sido desarrolladas bajo el esquema *Built-to-Suit*. Al 31 de diciembre de

2022, 25 propiedades estaban destinadas al sector industrial con un total de 419,314 metros cuadrados de ABR con ocupación del 100%.

Las propiedades del sector educativo se encuentran ubicadas en zonas geográficas de alta demografía como lo son Jalisco, Querétaro y Chihuahua, y en donde el ingreso per cápita es superior a la media del país. El sector educativo estaba compuesto por 3 propiedades con un total de 43,082 metros cuadrados de ABR con una ocupación del 100%.

Las propiedades del sector de consumo están ubicadas en diversas entidades federativas y fueron desarrolladas principalmente para el concepto Carne Mart de Grupo Bafar. El sector consumo estaba compuesto por 66 propiedades con un total de 23,431 metros cuadrados de ABR con una ocupación del 100%.

Las propiedades del sector de logística están ubicadas en Jalisco, Estado de México, Sonora, Chihuahua, Baja California y Quintana Roo. El sector de logística estaba compuesto por 11 propiedades con un total de 39,432 metros cuadrados de ABR con una ocupación del 100%.

Finalmente, el sector de centros de ingeniería estaba compuesto por 5 propiedades con un total de 24,924 metros cuadrados de ABR con ocupación del 100%.

En 2021, nos convertimos en la primer Fibra en invertir en propiedades del sector agrícola en el país al incorporar dos propiedades, una ubicada al sur de la ciudad de Chihuahua con 1,071 hectáreas y la otra al norte de la misma ciudad con 563 hectáreas. Ambas propiedades incluyen un total de 176 mil árboles de Nogal. Las propiedades cuentan con toda la infraestructura eléctrica, gas natural y una amplia red de pozos registrados para la extracción de agua, sistemas de riego de alta tecnología.

La siguiente tabla incluye información anualizada del portafolio inmobiliario por sector al 31 de diciembre de 2022.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	25	419,313.9	699,301.7	59.3%	34,112.3	100.0%	7.1
Educativo	3	43,081.8	110,933.9	9.4%	5,411.4	100.0%	5.1
Comercio	66	23,431.2	42,691.7	3.6%	2,082.5	100.0%	4.3
Logistica	11	39,431.7	50,430.4	4.3%	2,460.0	100.0%	4.0
Centros de ingeniería	5	24,923.7	89,685.4	7.6%	4,374.9	100.0%	5.5
Total	**110**	**550,182.2**	**993,043.2**	**84.3%**	**48,441.1**	**100.0%**	**6.5**
Agroindustrial	2	1,653 ha	185,417.8	15.7%	9,044.8	100.0%	13.4
Total	**112**		**1,178,461.0**	**100%**	**57,485.9**	**100.0%**	**7.6**

*miles de pesos

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

A la fecha del informe la denominación y diseño de logo “Fibra Nova” se encuentra debidamente registrada ante el Instituto de Mexicano de Propiedad Intelectual como marca mixta con signo distintivo bajo la clase 35 y 36, con los registros 1838743 y 1838742, respectivamente; cabe señalar que Administrador y Asesor, Administradora Fibra Norte, S.C., es el titular de dichas marcas. Así mismo en los últimos tres ejercicios no contamos con otros contratos relevantes diferentes al propio giro del Fideicomiso.

Principales clientes:

A la fecha del presente informe el Fideicomiso no tiene conocimiento de incumplimiento con algunos de sus contratos relevantes celebrados.

Los arrendatarios del Portafolio son empresas nacionales y extranjeras 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 31 de diciembre de 2022 contamos con contratos de arrendamiento firmados con 27 clientes diferentes.

A continuación, se presenta una breve reseña del perfil corporativo de los principales 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 CPU 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 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. Es una empresa pública (BMV: CEMEXCPO y NYSE: CX).

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.

Teleperformance México (Merkafon): Empresa prestadora de servicios de marketing externalizado y contact center bilingüe. Cuenta con operaciones en Monterrey, Distrito Federal, Durango, Hermosillo y Chihuahua.

International Paper: Es una empresa productora de empaques a base de fibra, celulosa y papel. Tiene presencia en 24 países y cuenta con 52,000 empleados. Su cede corporativa está ubicada en Memphis, Tennessee.

ALT Technologies: Es una empresa del ramo automotriz con oficinas corporativas en Holanda con una amplia variedad de productos como etiquetas de identificación para diferentes superficies, etiquetas para paneles de instrumentos, cubiertas para bolsas de aire, componentes protectores de diferentes materiales como fieltros, plásticos y metales en combinación con diferentes adhesivos, entre otros.

Legget & Platt Inc: Es una compañía listada en la Bolsa de Valores de New York (LEG) fundada en 1883 con 14 unidades de negocio, 22,000 empleados y 120 operaciones en 18 diferentes países. Entre sus principales productos están componentes y maquinaria para camas, soportes para asientos de automóviles, componentes para mobiliario de casa y oficina, alambre de acero con alto contenido de carbono, entre otros.

BRP: Es una compañía canadiense fundada en 1937 dedicada a la producción de partes para vehículos de recreación. Cuenta con operaciones en Canadá, Estados Unidos, México, Finlandia y Austria. Su cede corporativa está ubicada en Valcourt, Quebec y cuenta con más de 13,000 empleados.

Veritiv: Es una empresa estadounidense listada en el NYSE (VRTV) distribuidora de empaques, soluciones para instalaciones, logística y cadena de suministro. Sus oficinas corporativas se encuentran en Atlanta, Georgia.

BWI: Es una compañía multinacional del sector automotriz especializada en la fabricación de chasis, suspensión y frenos para el mercado global, tiene una trayectoria de más de 80 años y cuenta con instalaciones de fabricación y centros técnicos en Europa, Asia y América del Norte.

Lear Corporation: Es una empresa que cotiza en la Bolsa de Nueva York con sede en Southfield, Michigan, es uno de los mayores fabricantes de la industria automotriz con presencia en 39 países alrededor del mundo con más de 161,000 empleados.

Electrolux: Empresa líder mundial en electrodomésticos, propietaria de las marcas, que incluyen Electrolux, AEG, Anova, Frigidaire, Westinghouse y Zanussi, con ventas superiores a los 60 millones de productos para el hogar y profesionales en más de 150 mercados cada año. Su oficina central está ubicada en Estocolmo, Suecia, y cotiza en el mercado de acciones Nasdaq OMX, Estocolmo.

Fortune Brands: Es una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en Deerfield, IL y es una

empresa líder en productos para el hogar con presencia en América del Norte, Europa y Asia con más de 27,000 empleados.

Stanley Black & Decker: Es una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en New Britain, Connecticut y es uno de los mayores fabricantes de herramientas manuales e industriales y sistemas de sujeción diseñados con presencia en 60 países de todo el mundo con más de 53.000 empleados.

TECMA: Es una de las empresas de servicios de apoyo más importante del norte de México y atiende a diversas compañías de la industria de exportación de la región.

Essilor: Es un fabricante multinacional de lentes correctivos, gafas de sol y anteojos preensamblados, así como de instrumentos ópticos y componentes de equipos con operaciones en América del Norte, Europa y Asia a través de 32 plantas y más de 69 000 empleados.

ZF Electronic Systems: Es una empresa de tecnología global y suministra componentes para automóviles de pasajeros, vehículos comerciales y tecnología industrial con sede en Friedrichshafen, Alemania; la compañía europea atiende mercados en todo el mundo.

Regal Rexnord: Es un fabricante líder de motores eléctricos, controles de movimiento eléctricos, generación de energía y productos de transmisión de energía mecánica que atienden mercados en todo el mundo. La compañía cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York con sede en Beloit, Wisconsin, con instalaciones de fabricación, ventas y servicios en todo el mundo.

Onus Comercial: Es una empresa comercializadora de productos alimenticios y afiliada de Grupo Bafar que tiene presencia en todo el territorio nacional y cuenta con 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: Es una empresa comercializadora de productos cárnicos y afiliada Grupo Bafar con 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: Es una empresa manufacturera de productos cárnicos y afiliada de Grupo Bafar, la cual industrializa productos alimenticios principalmente para empresas filiales, 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: 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. B Energy cuenta con una planta industrial en la ciudad de Chihuahua.

CIDET: Es una empresa dedicada a la investigación, vinculación y desarrollo de materiales y productos para la industria agroalimentaria, 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.

Cibale: 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 Afiliadas 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.

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. Es una de las SOFOMes más grandes del estado de Chihuahua. Sus oficinas y atención a clientes se encuentran en la ciudad de Chihuahua.

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: 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. 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.

Agroindustria Mercantil San Antonio: Es una empresa productora y comercializadora de cultivos agrícolas como maíz, alfalfa, nuez pecanera y vid. Es uno de los principales productores de nuez pecanera en el estado de Chihuahua.

Tenemos una relación comercial preponderante con Grupo Bafar. Los contratos de arrendamiento celebrados por Afiliadas de Grupo Bafar al 31 de diciembre de 2022 representaban el 40% del Portafolio inmobiliario en términos de renta total anualizada. No obstante, es del interés del administrador reducir gradualmente la concentración en este cliente. Los contratos de arrendamiento celebrados por subsidiarias de Lauréate Education México representaban el 9.4% del Portafolio en términos de renta total anualizada, Visteon representaba el 9.0% y Black & Decker el 6.4%.

Legislación 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 inversionistas y 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 inversionistas y 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.

Impuesto al Valor Agregado

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.

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.

Las actividades del Fideicomiso 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, 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 T-MEC, cada uno de los países que son parte del T-MEC, 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 T-MEC 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 T-MEC.

Recursos humanos:

La administración del negocio la lleva a cabo el Administrador y Asesor quien deberá contar con los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. Al 31 de diciembre de 2022 el Administrador contaba con 6 empleados. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Administrador y Asesor obtenga del Fideicomiso.

Para mayor información sobre el Administrador consultar la sección “El Administrador”.

Desempeño ambiental:

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 Secretaria 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 toxicas 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 toxicas.

Al 31 de diciembre de 2022 todos los inmuebles operados por Fibra Nova se encuentran en cumplimiento con las disposiciones en materia ambiental.

Información de mercado:

En el 2022 la economía mexicana presentó un crecimiento del 3.1% del producto interno bruto (PIB). Este resultado llega después de la contracción histórica de 8.2% presentada en el 2020 y del crecimiento de 4.8% en el 2021. Según el INEGI, el crecimiento en el PIB es resultado de los avances en la industria (3.3%), el sector agropecuario (2.8%) y los servicios (2.8%).

Durante el año, la economía nacional e internacional se vio marcada por el incremento en la inflación, acompañada de un incremento en costos. De la misma manera, se han visto impactados los costos financieros de las empresas, al mismo tiempo que las tasas de interés continúan incrementando.

A lo dicho anteriormente, el Banco de México se vio en la necesidad de implementar una Política Monetaria más restrictiva, con el objetivo de mantener las expectativas de inflación. Al cierre del 2022, México presentó una inflación de 7.82%, la más alta de las últimas dos décadas. En Estados Unidos, la inflación llego a niveles históricos en el mes de junio al llegar a 9.0%, sin embargo, las medidas impuestas por el Sistema de la Reserva Federal redujeron la inflación a 6.5% para el cierre del 2022.

El Banco de México continúa aumentando la tasa de referencia para frenar la inflación, procurar la estabilidad de precios y alcanzar su objetivo de inflación de 3%. Ante un entorno complicado durante el 2022 causados por los desafíos de las cadenas de suministros y el conflicto ente Rusia y Ucrania, se presentaron los siguientes aumentos en las últimas cuatro reuniones del año: 7.75% a 8.50% en agosto, 8.50% a 9.25% en septiembre, 9.25% a 10.00% en noviembre y de 10.00% a 10.50% en diciembre.

En cuanto al crecimiento de la economía nacional previsto por el Banco de México, para 2023 se tiene una estimación central de 1.6% y para 2024 una estimación central de 1.8%. La disminución en el crecimiento en comparación a lo presentado en el 2022 se deriva principalmente de la debilidad que se anticipa en el crecimiento de la economía de Estados Unidos en el 2023, que se verá reflejada en una reducción de la demanda externa de México y en una desaceleración de la actividad productiva de la economía mexicana. Sin embargo, se espera que la demanda interna impulse la actividad económica nacional. Para el 2024, a raíz de la reactivación esperada de la economía estadounidense, se espera una gradual mejoría de la economía mexicana.

Dicho esto, México continúa viéndose favorecido por el nearshoring. La proximidad con Estados Unidos, los bajos costos laborales y el T-MEC, aseguran cadenas de suministro más rápidas y seguras. En el mes de marzo de 2023, se anunció la decisión de Tesla de ingresar al mercado mexicano con una nueva “Gigafactory” que se construirá en el estado de Nuevo León, con una inversión estimada entre 5,000 y 10,000 millones de dólares. Este nuevo auge representa una gran oportunidad para el sector inmobiliario de satisfacer esta nueva demanda de empresas extranjeras y que beneficiaran a la economía nacional en los próximos años.

Mercado Inmobiliario de México

A pesar del entorno macroeconómico retador, creemos que la competitividad global de México, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda estable de inmuebles industriales y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones inmobiliarias continuas. Las bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una robusta red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. Por nuestra parte, mantenemos una expectativa optimista pero cautelosa a largo plazo, toda vez que el país y otras economías clave se enfrentan a una incertidumbre económica a raíz del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, a los altos niveles de inflación y condiciones monetarias y financieras.

Oportunidad en el Mercado Inmobiliario de México.

Como se menciona anteriormente, el mercado inmobiliario en México se encuentra actualmente en una posición favorecida por el nearshoring. Esta nueva tendencia representa para la industria una gran oportunidad para satisfacer la demanda de espacios industriales en México, especialmente en el norte del país.

El nearshoring es la estrategia en la cual las empresas buscan fabricar más cerca del mercado en donde venden sus productos. En el pasado, la estrategia por la que optaban las empresas fue el offshoring, la cual consiste en llevar sus cadenas productivas a regiones más baratas, como lo es China. Sin embargo, a raíz de la pandemia de COVID-19 y de la guerra comercial de Estados Unidos y China, la tendencia de las empresas es buscar zonas geográficas más cercanas que ofrezcan cadenas de suministro más rápidas, seguras y baratas.

A raíz de esto, México se ha convertido en la puerta de entrada al mercado estadounidense más atractiva por la cercanía geográfica con Estados Unidos, el costo de la mano de obra, la guerra comercial entre Estados Unidos y China, y por el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (T-MEC).

Durante el 2022, México comenzó a presenciar los efectos positivos iniciales del nearshoring, y la noticia a principios del 2023 de la nueva “Gigafactory” de Tesla en el estado de Nuevo León da certeza y alienta sobre las futuras inversiones extranjeras, que sin duda se traducirá en un mayor crecimiento económico para México.

Sector Industrial

Chihuahua y Ciudad Juárez

Según cifras del INEGI, de enero a septiembre del 2022, Chihuahua registró exportaciones por 55,736 millones de dólares, posicionándose como la principal entidad exportadora del país.

De acuerdo con Solili, durante el 2022 en el estado de Chihuahua se registró una demanda bruta, que solo mide las ocupaciones, de 143 mil metros cuadrados de espacios industriales, 2.3 veces más que el 2021. El 66% de la demanda registrada fue para proyectos Build to Suit.

El mercado industrial en Ciudad Juárez cerró el 3T 2022 con una absorción neta positiva y una tasa de vacancia cerca de cero. La actividad y la absorción se limitaron en su mayoría a proyectos especulativos o de pre-arrendamiento.

A finales del 3T 2022, una serie de nuevas construcciones llevó a un récord de 35 proyectos y cerca de 770 mil metros cuadrados de espacios en construcción. 24 proyectos, 427 mil metros cuadrados son especulativos y el 30% del espacio está pre-arrendado. Para finales del año, se esperaba que la tasa de pre-arrendamiento especulativa superará el 50%.

Bajío

Para el Bajío, se espera que el nearshoring que ha atraído inversiones en los mercados industriales de la frontera México – Estados Unidos también beneficie a la región, principalmente en empresas del sector automotriz, del tipo logístico y de manufactura ligera.

Al cierre del 2022, el Bajío registró 298,000 m2 de absorción neta. La tasa de vacancia continúa disminuyendo y cerró el cuarto trimestre del año en 4.2%, la más baja desde el 2018.

La actividad en construcción se ha caracterizado por el desarrollo de proyectos Build to Suit, a cierre del 2022, cerró con un poco más de 420,000 m2 en desarrollo, de los cuales 58% ya están pre-arrendados y esperan ser entregados en la primera mitad del 2023.

El inventario registró 13.2 millones de m2 al cierre del año, lo que representó un incremento anual del 3.1%.

Reynosa

El mercado industrial en Reynosa cerró el año con indicadores récord de vacancia/disponibilidad, precios de salida y absorción. La demanda por la expansión del sector logística y transporte, y la expansión de compañías que buscan dar abasto al consumo norteamericano fueron los principales impulsores de la actividad industrial.

Al cierre del 2022, CBRE reportó una tasa de vacancia de 0% en propiedades industriales de clase A. Para mediados del 2023, se espera que 91 mil metros cuadrados de espacios especulativos se integren al inventario existente y reactiven este indicador.

La absorción bruta en Reynosa cerró en 259 mil metros cuadrados, reflejando una variación anual del 17.1%. El 68% de ésta se encuentra en nuevos proyectos Build to Suit.

La actividad de construcción cerró en 152 mil metros cuadrados. La superficie se encuentra pre arrendada y en su nivel más alto registrado.

Monterrey

Al finalizar el 2022 el mercado industrial en Monterrey registró cifras récord en todos sus indicadores, manteniendo un fuerte ciclo de expansión.

La absorción bruta superó los 1.9 millones de m2, cifra 48% mayor a la registrada el año anterior. La actividad industrial deriva principalmente por nuevas inversiones del sector manufacturero que atienden el consumo norteamericano. China fue el principal país de origen de la demanda durante el año.

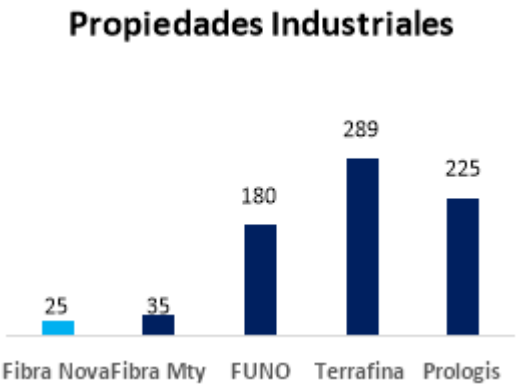
El inventario cerró en 12.42 millones de m2, reflejando un incremento anual del 8.3%. La tasa de vacancia cerró en 1.0%, un nuevo mínimo histórico tras una caída anual de 3.6 puntos porcentuales.

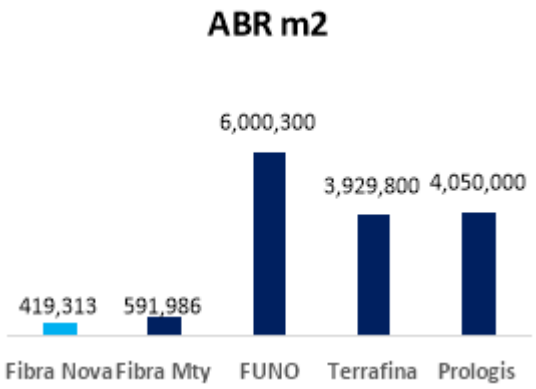
Los sectos con mayor demanda industrial en Monterrey y su área metropolitana fueron el sector de manufactura, transporte y logística y de alta tecnología.

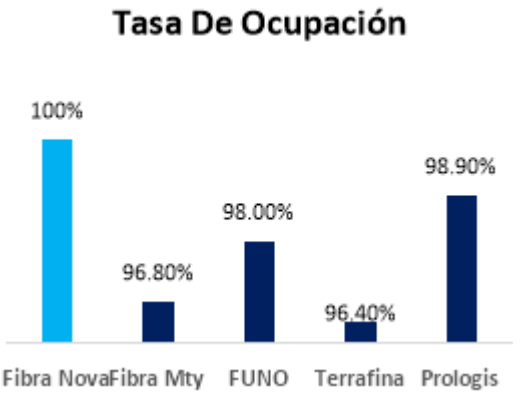
Fuente: CBRE, Comunicados de Prensa, México 2022

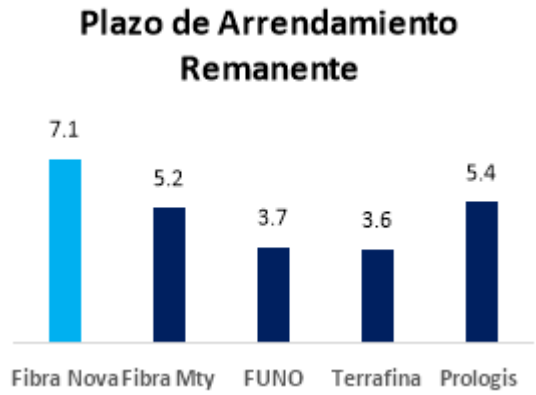
Portafolios Industriales

Las siguientes gráficas muestran Fibras con un portafolio industrial significante en el mercado:









Fuente: Gráfico desarrollado internamente con información de las Fibras al 31 de diciembre de 2022.

Industria Alimentaria

Durante el primer semestre del 2022, las exportaciones de la industria alimentaria de México rompieron récord al crecer 24.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior, para alcanzar los 7,712 millones de dólares, según datos de Banxico. Con la entrada del T-MEC en el 2020, los productos de la industria alimentaria seguirán con el tratamiento libre de arancel. Algunos de los principales cambios que se presentaron fueron el establecimiento de mecanismos de compatibilidad en medidas sanitarias, y la eliminación de subsidios a las exportaciones.

Industria Automotriz

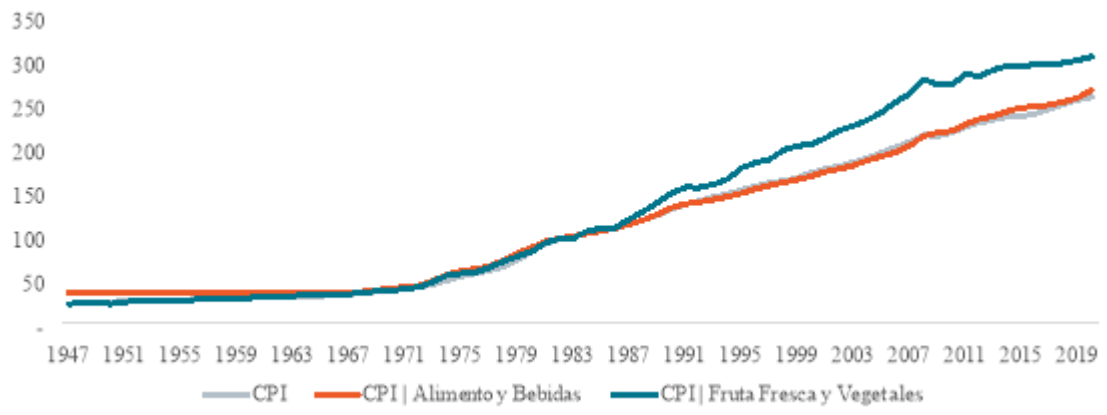
Al cierre del 2022, la producción de autos en México repunto 9.24% tras dos años seguidos de caídas a raíz de la pandemia de COVID-19 y de la escasez de insumos, según datos del Inegi. De la misma manera, reportaron que las exportaciones de la industria aumentaron un 5.86% anual y que las ventas en el mercado interno presentaron un incremento del 7.03%. Para el 2023, la entrada de la nueva “Gigafactory” de Tesla al estado de Nuevo León impulsan el crecimiento de la industria automotriz en México, que representa casi 4% del PIB nacional y 20.5% del PIB manufacturero, según la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz.

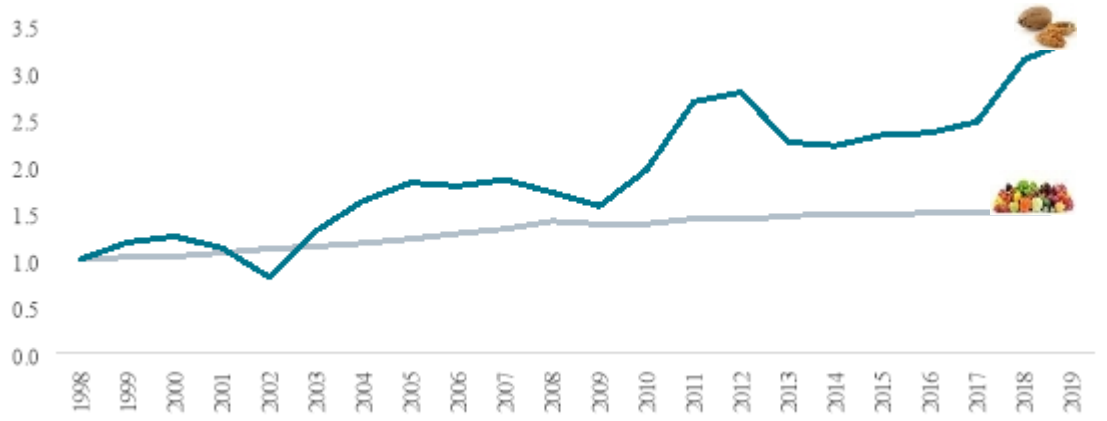
Tendencia en México de los activos agrícolas

El sector agroalimentario es uno de los sectores más relevantes en la captación de divisas y en la creación de empleos en México. En el año 2020 captó USD$39,525 millones, un monto 2.3x superior a las captaciones de las exportaciones petroleras, 4x más que el turismo y terminó en el segundo lugar de los sectores generadores de divisas. A pesar del complicado entorno global en el 2020, las exportaciones agroalimentarias mostraron un crecimiento del 5% manteniendo la tendencia de crecimiento continuó en los últimos 20 años.

El precio de la nuez pecanera ha tenido un incremento de más del doble del incremento de los precios de las Frutas y Vegetales frescos, los cuales a su vez han superado el incremento de la inflación general.

Índice de precios al consumidor EUA |1947 – 2019





Fuentes:

1. Bureau of Labor Statistics
2. Sistema Nacional de Información e Integración de Mercados
3. INEGI

Mercado FIBRAS

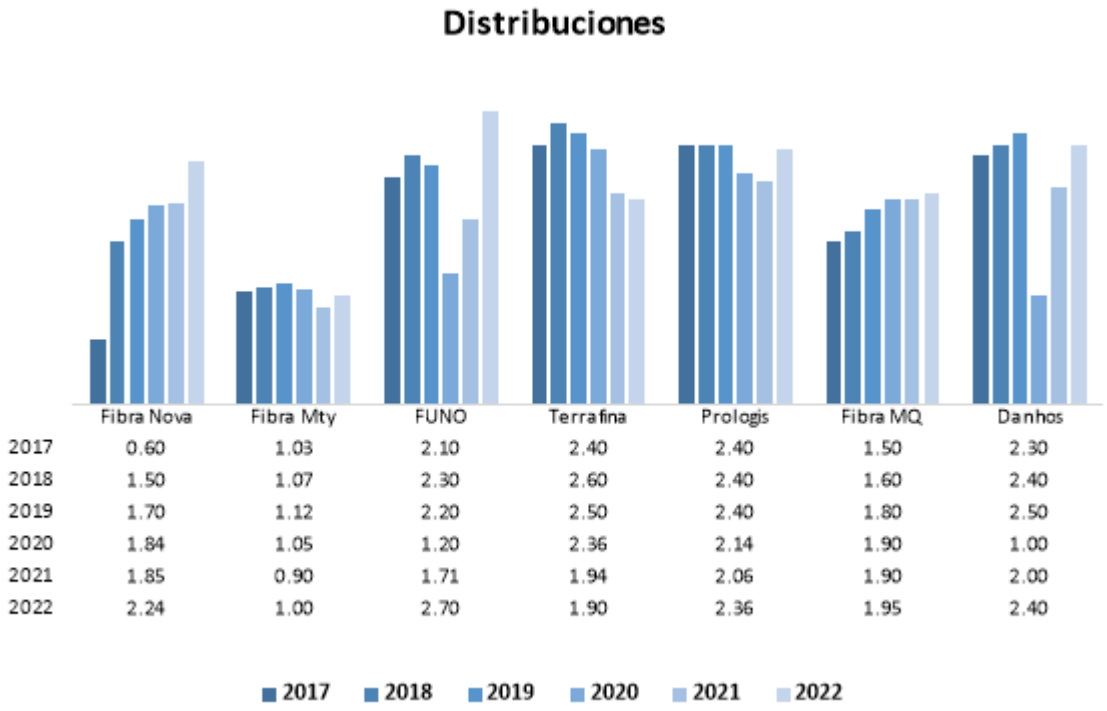
Durante el 2022, las Fibras con portafolios industriales significantes en el mercado presentaron resultados positivos sobre el rendimiento del precio de sus CBFIs. A continuación, se muestra su precio histórico en comparación con Fibra Nova.

Fuente: Refinitiv

	Precio Ajustado CBFI 3 de enero 2022	Precio Ajustado CBFI 30 de diciembre 2022	Var % 22-21
Fibra Nova	24.99	29.75	19.0%
Fibra Prologis	43.80	54.30	24.0%
Fibra Uno	18.56	22.13	19.2%
Fibra Monterrey	11.05	12.13	9.8%
Fibra Terrafina	26.66	27.57	3.4%

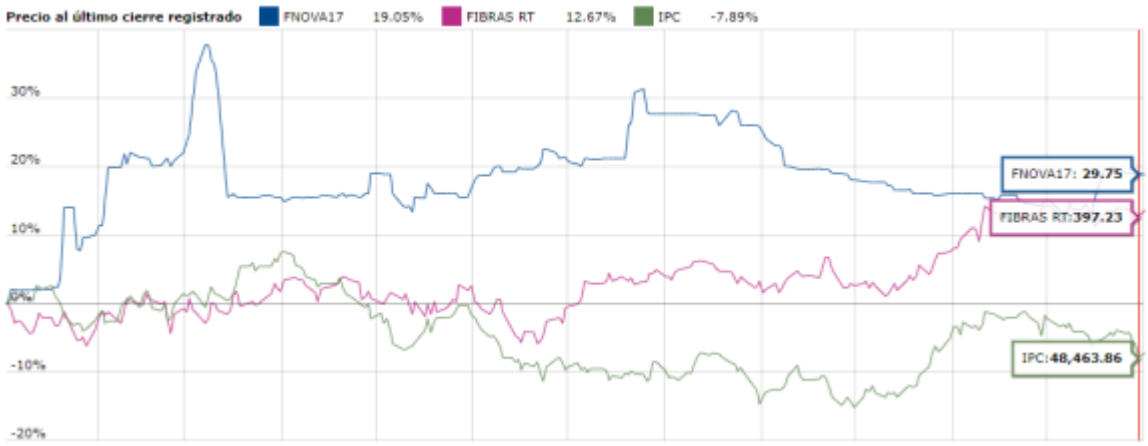
Fuente: Yahoo Finance

En los últimos años, debido a la mayor oferta de oportunidades de inversión en el mercado y con la entrada de nuevos competidores, las Fibras se han visto obligadas a proveer a los inversionistas distribuciones cada vez más atractivas. En la gráfica inferior se demuestra la tendencia de las Fibras por seguir aumentando sus distribuciones.



Fuente: Informacion publica de cada Fibra

Derivado de lo anterior, las Fibras han logrado consolidarse como uno de los instrumentos más atractivos en el mercado, al ofrecer rendimientos estables con riesgo moderado. En el 2022, el índice de Fibras de la Bolsa Mexicana de Valores y Fibra Nova presentaron un rendimiento superior del IPC de la Bolsa Mexicana de Valores.



Fuente: Bolsa Mexicana de Valores

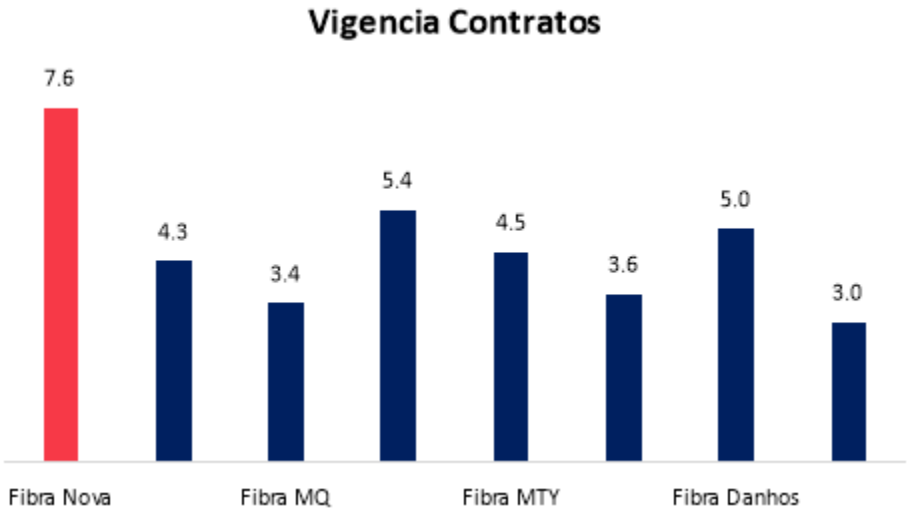
Fibra Nova y el Índice de Fibras de la BMV lograron presentar rendimientos de 19.05% y 12.67%, en comparación con el rendimiento presentado por el IPC de -7.89%. Esto es un reflejo del buen desempeño logrado por las Fibras en el 2022, las cuales comienzan el 2023 con grandes oportunidades sobre nuevas inversiones extranjeras provenientes de la creciente demanda derivada del nearshoring.

Posición del Fideicomiso en el mercado

Algunas de nuestras principales ventajas competitivas frente al resto del sector son las siguientes:

Perfil de vencimientos de largo plazo

Contamos con un perfil de vencimiento de largo plazo, en promedio el vencimiento de nuestros contratos es de 7.6 años, lo cual resulta sumamente atractivo en comparación con el resto del mercado.



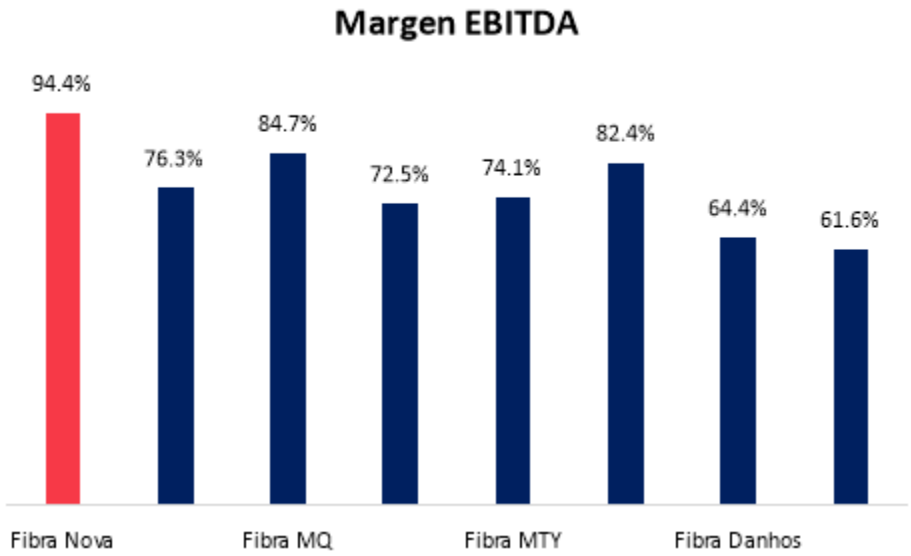
Fuente: Grafico desarrollado internamente con información de las Fibras al 31 de diciembre de 2022

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 esta situación es que comenzaron a emitirse vehículos con plataformas de administración / asesorías 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.

Fibra Nova posee un esquema de administración internalizada lo cual nos permite mantener márgenes EBITDA sumamente competitivos en relación con los márgenes que se manejan en el sector de Fibras. En la siguiente figura se muestra un comparativo del margen EBITDA de las principales Fibras.



Fuente: Grafico desarrollado internamente con información de las Fibras al 31 de diciembre de 2022.

Áreas de oportunidad

En relación con el mercado, consideramos que al ser una Fibra relativamente nueva no contamos con las economías de escala que mantienen las principales Fibras, lo cual les otorga una ventaja en la atracción de inversión.

De la misma manera, debido al corto periodo de existencia de Fibra Nova, no se ha podido desarrollar la estructura operacional deseada en cuanto temas relacionados con ASG. Dicho esto, Fibra Nova logró presentar en el 2022 su primer informe ASG correspondiente a los resultados del 2021, el cual contiene información no financiera alineada a las expectativas de nuestros grupos de interés. A lo largo de dicho informe, se muestran los diferentes programas, iniciativas, esfuerzos y desempeño en los temas materiales ambientales, sociales y de gobernanza durante el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021.

Aunado a esto, en el 2022 continuamos con nuestros esfuerzos por fortalecer nuestra estructura operacional y logramos importantes pasos que nos ayudaran a llevar una mejor administración de nuestros temas materiales ambientales, sociales y de gobernanza en el futuro. De la misma manera, publicaremos nuestro Informe Anual ASG correspondiente a los resultados del 2022.

Cabe mencionar que nuestros Informe ASG son elaborados de conformidad con la opción esencial de los estándares GRI.

Estructura de administración:

El gobierno corporativo está a cargo de un Comité Técnico integrado por 7 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.

Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico celebró una Sesión Inicial, en la cual aprobó todo lo tendiente respecto a la Emisión Inicial, además en dicha sesión, los miembros del Comité Técnico nombraron a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico, y a otra persona 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.

Compensación de los Miembros 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 aprobado 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.

Durante el ejercicio 2022, el monto total pagado a los Miembros Independientes del Comité Técnico como contraprestación de sus servicios fue de $638,160 pesos.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Fibra Nova se encuentra sujeta a posibles juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros

A la fecha no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo en relación con las operaciones y resultados de Fibra Nova. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

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.

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:

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.

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.

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.

Distribuciones aprobadas

Con fecha del 9 de noviembre de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $48,148,000.00 (Cuarenta y ocho millones ciento cuarenta y ocho mil pesos 00/100 M.N.) con un factor de $0.199032110665425 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 22 de noviembre de 2017, correspondiente al período del 3 de agosto al 30 de septiembre de 2017.

Con fecha del 26 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $88,860,000.00 (Ochenta y ocho millones ochocientos sesenta mil pesos 00/100 M.N.) con un factor de $0.3673256075793 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 7 de marzo de 2018, correspondiente al período al ejercicio fiscal de 2017, a efectos de dar cumplimiento con lo establecido en el Art. 187 fracción VI de la LISR o las reglas emitidas por el Sistema de Administración Tributaria.

Con fecha del 26 de abril de 2018, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $ 90,400,000.00 (Noventa millones cuatrocientos mil pesos 00/100 M.N.) con un factor de $0.3736915926758 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 25 de mayo de 2018.

Con fecha del 16 de agosto de 2018, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $92,258,000.00 (Noventa y dos millones doscientos cincuenta y ocho mil pesos 00/100 M.N.) con un factor de $0.381661457 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 5 de septiembre de 2018.

Con fecha del 8 de noviembre de 2018, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $ 94,595,000.00 (Noventa y cuatro millones quinientos noventa y cinco mil pesos 00/100 M.N.) con un factor de $0.39130125257 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 22 de noviembre de 2018.

Con fecha del 28 de febrero de 2019, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $95,279,000.00 (Noventa y cinco millones de pesos doscientos setenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.) con un factor de $0.394102902911 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 19 de marzo de 2019.

Con fecha del 25 de abril de 2019, el Comité Técnico aprobó el pago de una distribución en efectivo, correspondiente al trimestre de enero a marzo de 2019, por un monto total de $96´232,000.00 (noventa y seis millones doscientos treinta y dos mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los CBFIs en circulación, equivale a $0.39801602956 por CBFI. El pago de la distribución en efectivo se realizó en una sola exhibición y se efectuó el día 23 de mayo de 2019.

Con fecha del 15 de agosto de 2019, el Comité Técnico aprobó el pago de una distribución en efectivo, correspondiente al trimestre de abril a junio de 2019, por un monto total de$100,750,000 (cien millones setecientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los CBFIs en circulación, equivale a $0.41667208099 por CBFI. Esta distribución fue pagada el 28 de agosto de 2019.

Con fecha del 14 de noviembre de 2019, el Comité Técnico aprobó el pago de una distribución en efectivo, correspondiente al trimestre de julio a septiembre de 2019, por un monto total de $101,390,000.00 (ciento un millones trescientos noventa mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los CBFIs en circulación, equivale a $0.419318930934992 por CBFI. El pago se realizó el 29 de noviembre de 2019.

Con fecha 20 de febrero de 2020, el Comité Técnico aprobó el pago de una distribución en efectivo, correspondiente al trimestre de octubre a diciembre de 2020, por un monto total de $104´786,000.00 (ciento cuatro millones setecientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total CBFIs en circulación, equivale a $0. 43329733 por CBFI. El pago se realizó el 10 de marzo de 2020.

Con fecha 23 de abril de 2020, el Comité Técnico aprobó el pago de una distribución en efectivo, correspondiente al trimestre de enero a marzo de 2020, por un monto total de $106´689,000.00 (ciento seis millones seiscientos ochenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total CBFIs en circulación, equivale a $0. 44113076 por CBFI. El pago se realizó el 20 de mayo de 2020.

Con fecha 27 de julio de 2020, el Comité Técnico aprobó el pago de una distribución en efectivo, correspondiente al trimestre de abril a junio de 2020, por un monto total de $113´570,000.00 (ciento trece millones quinientos setenta mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 241,873,024 CBFIs en circulación, equivale a $0. 469543887 por CBFI. El pago se realizó el 13 de agosto de 2020.

Con fecha 22 de octubre de 2020, el Comité Técnico aprobó el pago de una distribución en efectivo, correspondiente al trimestre de julio a septiembre de 2020, por un monto total de $113´120,000.00 (ciento trece millones ciento veinte mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 241,695,077 CBFIs en circulación, equivale a $0. 46802774 por CBFI. El pago se realizó el 18 de noviembre de 2020.

Con fecha 25 de febrero de 2021, el Comité Técnico aprobó el pago de una distribución en efectivo, correspondiente al trimestre de octubre a diciembre de 2020, por un monto total de $111´750,000.00 (ciento once millones setecientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 241,715,825 CBFIs en circulación, equivale a $0. 46231975 por CBFI. El pago se realizó el 17 de marzo de 2021.

Con fecha del 22 de abril de 2021, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $ 111,744,000.00 (ciento once millones setecientos cuarenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.) con un factor de $0.462255779744 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 11 de mayo de 2021.

Con fecha del 22 de julio de 2021, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $ 155,256,000.00 (ciento cincuenta y cinco millones doscientos cincuenta y seis mil pesos 00/100 M.N.) con un factor de $0.4626114586083 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 10 de agosto de 2021.

Con fecha 11 de noviembre de 2021, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $ 155,411,000.00 (ciento cincuenta y cinco millones cuatrocientos once mil pesos 00/100 M.N.) con un factor de $0.4630319678628 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 17 de noviembre de 2021.

Con fecha 24 de febrero de 2022, el Comité Técnico aprobó una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de octubre a diciembre de 2021, por un monto total de $179,720,000.00 (ciento setenta y nueve millones setecientos veinte mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 335,667,723 CBFIs en circulación, equivale a $0.5354104302724 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 10 de marzo de 2022.

Con fecha 28 de abril de 2022, el Comité Técnico aprobó una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de enero a marzo de 2022, por un monto total de $190,584,000.00 (ciento noventa millones quinientos ochenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 335,702,405 CBFIs en

circulación, equivale a $0.5677171124228 por CBFI. El pago de la distribución en efectivo correspondiente al primer trimestre de 2022 se efectuó el día 5 de mayo de 2022.

Con fecha 19 de julio de 2022, el Comité Técnico aprobó una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de abril a junio de 2022, por un monto total de $193,837,000.00 (ciento noventa y tres millones ochocientos treinta y siete mil pesos00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 335,739,184 CBFIs en circulación, equivale a $0.5773439897322 por CBFI. El pago de la distribución en efectivo correspondiente al segundo trimestre de 2022 se efectúo el día 28 de julio de 2022.

Con fecha 31 de octubre de 2022, el Comité Técnico aprobó una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de julio a septiembre de 2022, por un monto total de $187,868,000.00 (ciento ochenta y siete millones ochocientos sesenta y ocho mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 335,760,456 CBFIs en circulación, equivale a $0.5595298572027 por CBFI. El pago de la distribución en efectivo correspondiente al tercer trimestre de 2022 se efectuó el día 15 de noviembre de 2022.

Con fecha 13 de febrero de 2023, el Comité Técnico aprobó una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de octubre a diciembre de 2022, por un monto total de $194,819,000.00 (ciento noventa y cuatro millones ochocientos diecinueve mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que, entre el total de los 335,560,456 CBFIs en circulación, equivale a $0.5805779450961 por CBFI. El pago de la distribución en efectivo correspondiente al cuarto trimestre de 2022 se efectuó 21 de febrero de 2023.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

La información contenida en las siguientes secciones incluye ciertos indicadores y/o metricas operativos o de negocio que pueden no estar comprendidas dentro del alcance de las IFRS como por ejemplo las rentas anualizadas las cuales son un indicador que representa el potencial de ingresos por rentas del portafolio inmobiliario del Fideicomiso en base a contratos firmados los cuales no necesariamente se encuentran en operación o han sido estabilizados a la fecha del reporte anual. Por lo anterior, este indicador pudiera diferir con los resultados presentados en nuestros estados financieros. La administración considera que este indicador puede ser de utilidad a los inversionistas para dimensionar el tamaño y la capacidad de generacion de ingresos del portafolio inmobiliario, sin embargo estas declaraciones se basan en información financiera, niveles de operación y condiciones del mercado vigentes a la fecha, así como en estimaciones realizadas por la misma administración. Dichas estimaciones a futuro están sujetas a incertidumbres que pueden provocar cambios en función de diversos factores que no se encuentran bajo nuestro control, por lo cual se sugiere analizar esta seccion en conjunto con la información financiera presentada en nuestros estados financieros dictaminados y sus notas ademas de la seccion de Factores de Riesgo.

Portafolio Inmobiliario

Nuestro Portafolio está compuesto por 112 Activos inmobiliarios que incluyen propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas de forma estratégica en 41 ciudades en 20 entidades federativas de México, algunas de dichas propiedades ocupan más de un arrendatario.

Al 31 de diciembre de 2022, los inmuebles relacionados con los Activos inmobiliarios que integran nuestro Portafolio se encuentran ocupados al 100% con una superficie rentable de 550,182 metros cuadrados y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.

El Portafolio se encuentra diversificado en términos de ubicación geográfica 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 127 contratos de mediano y largo plazo, así como un nivel de ocupación del 100%. El Fideicomiso considera que tiene oportunidades para incrementar el ingreso por rentas y ABR de su portafolio.

Diversificación por sector

En términos de sector, el Portafolio se encuentra diversificado en los sectores industrial o manufacturero, educativo, consumo, logística y centros de ingeniería. La siguiente tabla incluye información anualizada del portafolio inmobiliario por sector al 31 de diciembre de 2022.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada U SD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	25	419,313.9	699,301.7	59.3%	34,112.3	100.0%	7.1
Educativo	3	43,081.8	110,933.9	9.4%	5,411.4	100.0%	5.1
Comercio	66	23,431.2	42,691.7	3.6%	2,082.5	100.0%	4.3
Logística	11	39,431.7	50,430.4	4.3%	2,460.0	100.0%	4.0
Centros de ingeniería	5	24,923.7	89,685.4	7.6%	4,374.9	100.0%	5.5
Total	110	550,182.2	993,043.2	84.3%	48,441.1	100.0%	6.5
Agroindustrial	2	1,653 ha	185,417.8	15.7%	9,044.8	100.0%	13.4
Total	112		1,178,461.0	100%	57,485.9	100.0%	7.6

*miles de pesos

Sector Industrial

Las propiedades del sector industrial se encuentran ubicadas en Chihuahua, Nuevo León, Michoacán y Tamaulipas. Estas propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios y porqué han sido desarrolladas bajo el esquema *Built to Suit*. Al 31 de diciembre de 2022, 25 propiedades estaban destinadas al sector industrial con un total de 419,314 metros cuadrados de ABR con ocupación del 100%.

Visteon

Los Activos inmobiliarios se componen por dos edificios de manufactura del sector automotriz con superficie rentable total de 28,601 metros cuadrados, BTS construido en junio de 2016 y febrero de 2017 y en 2019 una ampliación del inmueble por 3,172 metros cuadrados, ambos con un plazo del arrendamiento remanente de 5.4 años. En 2018 iniciamos el arrendamiento de una tercera nave desarrollada para este cliente con una superficie de 10,693 metros cuadrados de ABR y un plazo remanente de 7.3 años. Los contratos de arrendamiento vigentes cuentan con garantía corporativa de Visteon Corporation en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

RR Donnelly

El Activo Inmobiliario en cuestión es un edificio de manufactura del sector electrónico y fabricación de CPU para Hewlett Packard con superficie total de 15,055 metros cuadrados de ABR que fue construido BTS en marzo de 2012. A inicios de 2019, se logró firmar una extensión del contrato por 3 años adicionales. El plazo del arrendamiento remanente es de 4.2 años. 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.

Beckers

El Activo Inmobiliario en cuestión es un edificio de manufactura de la industria química de tipo BTS con superficie total de 5,000 metros cuadrados de ABR que fue construido en agosto de 2015. El plazo del arrendamiento remanente es

de 2.4 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Aktiebolaget Wilh. Becker, una sociedad con base en Suecia, en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Hakkai

El Activo Inmobiliario en cuestión es un edificio de manufactura del sector automotriz de tipo BTS con superficie total de 5,088 metros cuadrados de ABR que fue construido en agosto de 2015. El plazo del arrendamiento remanente es de 3.5 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Hakkai Inc. en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Weiss-Aug

El Activo Inmobiliario en cuestión es un edificio de manufactura del sector automotriz de tipo BTS con superficie total de 2,638 metros cuadrados de ABR que fue construido en junio de 2017. El plazo del arrendamiento remanente es de 4.5 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Weiss Aug. en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Legget

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 31,311 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento remanente es de 4.6 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Legget & Platt Inc. en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Avant

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 11,799 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento remanente es de 3.0 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Avant Technology Inc. en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

BRP

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 8,013 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento remanente es de 3.0 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Bombardier Recreational Products Inc. en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Veritiv

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 15,157 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento remanente es de 2.1 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Veritiv Corporation en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Flexsteel

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 12,211 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento remanente es de 2.1 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Flexsteel Industries en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

BWI

Los Activos inmobiliarios comprenden de un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 5,746 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento remanente es de 3.3 años. En 2022 iniciamos el arrendamiento de un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 11,205 metros cuadrados. El plazo de arrendamiento remanente es de 11.3 años. Ambos contratos cuentan con garantía corporativa de BWI North America Inc. en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Lear Corporation

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 22,584 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento remanente es de 8.8 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Lear Corporation en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Electrolux

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 17,826 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento remanente es de 13.0 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Electrolux Corp. en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Masterbrand

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 26,174 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento es de 9.4 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Masterbrand Home Products en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Black & Decker

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 46,392 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento es de 9.1 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Black & Decker Inc. en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Tecma

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 15,176 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento es de 6 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Tecma International Alliance Inc. en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Regal

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 11,668 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento es de 15.8 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Regal Rexnord Corporation en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

ZF

El Activo Inmobiliario comprende un edificio de manufactura con superficie arrendable total de 14,092 metros cuadrados. El plazo del arrendamiento es de 10.8 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de ZF Electronic Systems en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

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 6 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 cementico 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.

Sector Educativo

Las propiedades del sector educativo se encuentran ubicadas en zonas geográficas de alta demografía como lo son Jalisco, Querétaro y Chihuahua, y en donde el ingreso per cápita es superior a la media del país. El sector educativo estaba compuesto por 3 propiedades con un total de 43,082 metros cuadrados de ABR con una ocupación del 100%.

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 del arrendamiento vigente es de 3.9 años. Este Activo Inmobiliario se utiliza para el formato UVM;

El segundo se encuentra en Guadalajara, cuenta con 18,919 metros cuadrados, fue construido en julio de 2016, el plazo del arrendamiento vigente es de 5.5 años y se utiliza para el formato UNITEC.

El tercero se encuentra en Querétaro, cuenta con 13,131 metros cuadrados. La segunda fase de este inmueble inicio su arrendamiento a mediados de 2018 y el plazo inicial del arrendamiento respectivo es de 5.7 años. Este Activo Inmobiliario se utiliza para el formato UNITEC.

Sector Comercio

Las propiedades del sector de comercio están ubicadas en diversas entidades federativas y fueron desarrolladas principalmente para el concepto Carne Mart de Grupo Bafar. El sector consumo estaba compuesto por 66 propiedades con un total de 23,431 metros cuadrados de ABR con una ocupación del 100%.

Las tiendas Carne Mart 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. Los contratos de arrendamiento cuentan con un plazo inicial de arrendamiento por 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 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.

Sector Logística

Las propiedades del sector logística están ubicadas en Jalisco, Estado de México, Sonora, Chihuahua, Baja California y Quintana Roo. El sector logístico estaba compuesto por 11 propiedades con un total de 39,432 metros cuadrados de ABR con una ocupación del 100%.

Estas propiedades estaban compuestas por tres tipos de inmueble, los centros de distribución arrendados a Intercarnes, los cuales cuentan con contratos de arrendamiento 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.

El segundo tipo de inmueble son los centros de distribución arrendados a Truper, los cuales fueron desarrollados bajo esquema “built to suit” y se encuentran ubicados en las ciudades de Chihuahua y Guadalajara con plazo de arrendamiento remanente de 3.9 y 4.1 años.

El tercer tipo de inmueble es el centro de distribución que se encuentra arrendado a International Paper. Este inmueble cuenta con 5,806 metros cuadrados de ABR y un contrato por 1.2 años, el contrato fue renovado en 2020 y esta denominado en dólares estadounidense.

Sector Oficinas y Centros de Ingeniería

El sector oficinas y centros de ingeniería estaba compuesto por 5 propiedades con un total de 24,924 metros cuadrados de ABR con ocupación del 100%.

Forma parte de este sector el call center ubicado en la ciudad de Chihuahua, arrendado actualmente a Merkafon de México mediante contrato triple neto denominado en dólares y un ABR de 6,512 metros cuadrados. Igualmente forma parte de este sector, los edificios centros de ingenieria arrendados a Cemex y Visteon los cuales comprenden un total de 11,046 metros cuadrados de ABR.

Diversificación Geográfica

Al 31 de diciembre de 2022, las Propiedades de nuestro Portafolio se encontraban ubicadas en 20 de las 32 entidades federativas. Consideramos que la diversificación geográfica del Portafolio nos ayuda disminuir el riesgo de depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla presenta información anualizada del Portafolio por entidad federativa al 31 de diciembre de 2022:

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	%Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	29	160,942.1	351,699.8	29.8%	17,156.1	100.0%	13.1
Cd. Juarez	19	157,212.2	206,574.6	17.5%	10,076.8	100.0%	6.9
Michoacan	1	42,596.0	93,556.2	7.9%	4,563.7	100.0%	4.7
Sonora	14	54,332.5	85,682.4	7.3%	4,179.6	100.0%	8.5
Queretaro	5	23,174.1	80,814.6	6.9%	3,942.2	100.0%	6.4
Tamaulipas	6	49,438.9	75,792.3	6.4%	3,697.2	100.0%	7.5
Jalisco	3	26,630.4	44,515.7	3.8%	2,171.5	100.0%	5.3
Nuevo Leon	3	17,679.9	26,799.8	2.3%	1,307.3	100.0%	4.0
Otros	30	18,176.1	27,607.8	2.3%	1,346.7	100.0%	4.5
Total	110	550,182.2	993,043.2	84.3%	48,441.1	100.0%	6.5
Chihuahua Agro	2	1,653 ha	185,417.8	15.7%	9,044.8	100.0%	13.4
Total	112		1,178,461.0	100%	57,485.9	100.0%	7.6

*miles de pesos

Diversificación por arrendatario

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo, entre otros. Nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, los cuales en su mayoría son líderes en sus respectivos mercados.

Al 31 de diciembre de 2022, los siguientes arrendatarios representaban 5% o más del Portafolio: Grupo Bafar (39.9%), Lauréate Education México (9.4%), Visteon (9.0%) y Black & Decker (6.4%). Ninguna de estas tres últimas empresas, Lauréate Education México, Visteon y Black & Decker, son Personas Relacionadas de Grupo Bafar.

Consideramos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico.

La siguiente tabla presenta información anualizada del Portafolio por arrendatario al 31 de diciembre de 2022:

Portafolio	Propiedades	ABR(M2)	Renta Anualizada*	%Ingresos	Renta Anualizada USD*	Ocupacion	VigenciaContratos
Grupo Bafar - Food Division	74	111,657.37	230,399.1	19.6%	11,239.0	100.0%	4.5
Grupo Bafar - Agro industrial	2	16,583,500.0	185,417.8	15.7%	9,044.8	100.0%	13.4
Grupo Bafar - Other	2	7,053.29	54,059.7	4.6%	2,637.1	100.0%	5.3
Laureate	3	43,081.8	110,933.9	9.4%	5,411.4	100.0%	5.1
Visteon	6	51,388.1	106,077.8	9.0%	5,174.5	100.0%	6.6
Black&Decker	1	46,392.2	75,851.2	6.4%	3,700.1	100.0%	9.1
Essilor	1	24,048.3	40,913.1	3.5%	1,995.8	100.0%	9.8
Masterbrand	1	26,174.4	39,003.8	3.3%	1,902.6	100.0%	9.4
Lear	1	22,583.7	34,585.3	2.9%	1,687.1	100.0%	8.8
Regal	1	11,667.6	31,383.9	2.7%	1,530.9	100.0%	15.8
ZF	1	14,092.2	30,899.7	2.6%	1,507.3	100.0%	10.8
Legget & Platt	1	31,311.4	30,008.6	2.5%	1,463.8	100.0%	4.6
BWI	2	16,950.2	26,620.2	2.3%	1,298.5	100.0%	9.0
Electrolux	1	17,826.0	25,292.4	2.1%	1,233.8	100.0%	13.0
RR Donnelly	1	15,055.0	18,896.5	1.6%	921.8	100.0%	4.2
Tecma	1	15,175.8	19,013.7	1.6%	927.5	100.0%	6.0
Flexsteel	1	12,210.9	17,465.8	1.5%	852.0	100.0%	2.1
Veritiv	1	15,156.6	15,067.3	1.3%	735.0	100.0%	2.1
Otros	11	68,357.4	86,571.3	7.3%	4,223.0	100.0%	3.6
Total	112	17,083,682.2	1,178,461.0	100.0%	57,485.9	100.0%	7.6

*Miles de pesos

Contratos de arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2022, el promedio de vigencia remanente de nuestros contratos de ingresos por arrendamiento era de aproximadamente 7.6 años. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de

nuestras Propiedades comerciales, industriales y centros de ingeniería era de aproximadamente 4.3, 7.1 y 5.5 años, respectivamente.

Asimismo, tenemos terminaciones de Contratos de Arrendamiento escalonadas. Al 31 de diciembre de 2022, los Contratos de Arrendamiento que representan el 93% de rentas anualizadas terminarán a partir del año 2025.

La siguiente grafica muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestro Portafolio al 31 de diciembre de 2022 en términos de rentas anualizadas.

Adicionalmente, la mayoría de los contratos de arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2022, el 35% de la renta anualizada era pagadera en pesos y 65% en dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	30	16,909,090.7	769,321.9	63.5%	40,490.6	100.0%	9.0
MXN	82	174,591.5	409,139.1	36.5%	21,533.6	100.0%	5.1
Total	**112**	**17,083,682.2**	**1,178,461.0**	**100.0%**	**62,024.3**	**100.0%**	**7.6**

*miles de pesos

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante el 2017, el Fideicomiso llevo a cabo las siguientes adquisiciones:

Una nave industrial desarrollada bajo esquema Build to Suit para Visteon Corporation, se encuentra localizada en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas con una superficie de 10,693 metros cuadrados y cuenta con un contrato de arrendamiento con un plazo de 11 años. La adquisición del inmueble fue por $ 10.6 millones de dólares y comenzara a cobrar rentas a partir de abril de 2018.

El inmueble “Teleperformance” es un call center ubicado en la ciudad de Chihuahua con una superficie arrendable de 6,512 metros cuadrados. Este inmueble fue adquirido por un valor de $5.3 millones de dólares y actualmente se encuentra arrendado mediante un contrato triple neto denominado en dólares.

El inmueble adquirido es una nave industrial localizada dentro de un complejo industrial en la ciudad de Chihuahua con una superficie total de 10,692 metros cuadrados. Este inmueble fue adquirido por un valor de $2.5 millones de dólares, excluyendo impuestos y costos de transacción. Actualmente se encuentra arrendado a International Paper México mediante un contrato triple neto denominado en dólares.

Durante el 2018, el Fideicomiso llevo a cabo las siguientes adquisiciones:

Adquirimos una reserva de terreno para el desarrollo de un nuevo Parque Industrial en Cd. Juárez, que estará ubicado en el Blvd. Independencia, identificada como la zona con mayor actividad industrial.

Adicional durante 2018, adquirimos un edificio de manufactura de 257,000 pies cuadrados ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua. El contrato de arrendamiento esta denominado en dólares con un plazo de 5 años y se encuentra arrendado a Legget & Platt Inc. Este inmueble supuso una inversión de $153 millones de pesos.

Finalmente, a finales de año incorporamos a nuestro portafolio 5 inmuebles del sector retail bajo el formato de tiendas Carne Mart, los cuales se encuentran arrendadas a Grupo Bafar.

Durante el 2019, el Fideicomiso llevo a cabo las siguientes adquisiciones:

En diciembre, adquirimos un nuevo edificio de fabricación de 127,000 pies cuadrados en Reynosa, Tamaulipas, el cual cuenta con un contrato de arrendamiento de siete años de tipo triple net. La inversión total fue de US $ 7.5 millones y el arrendatario es una empresa privada estadounidense de la industria electrónica con presencia en todo el continente americano.

A inicios del año 2020, incorporamos un edificio de 165,000 pies cuadrados en la ciudad de Juárez mediante una operación de sale & lease back. Esta operación contempla un contrato de arrendamiento de siete años, iniciando el 1 de marzo de 2020. El arrendatario es una compañía pública estadounidense que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

Como consecuencia de la incertidumbre generada por la crisis sanitaria de COVID 19, tomamos la decisión de ser más cautelosos en relación a la adquisición de nuevas propiedades y preferimos aprovechar las reservas territoriales con las que aun contábamos en Ciudad Juárez y Chihuahua para desarrollar naves Shell que pudieran ser rentadas una vez que las condiciones de mercado y de la economía en general fueran más favorables. A finales de 2020 e inicios de 2021 logramos firmar contratos para la gran mayoría de estas naves.

El 12 de febrero de 2021 anunciamos un acuerdo vinculante con promesa de compra para un edificio industrial de 192 mil pies cuadrados ubicado en Cd Juárez arrendado a la trasnacional Electrolux. En el mes de mayo se completó la adquisición del inmueble y se encuentra en operación.

El 18 de mayo de 2021 anunciamos la incorporación al portafolio inmobiliario de 1,654 hectáreas bajo la modalidad Sale & Lease Back con una empresa del sector agroalimentario, con un contrato de arrendamiento triple neto (NNN) denominado en dólares a un plazo de 15 años, con incrementos anuales y garantía corporativa. Convirtiéndonos en la primera fibra en invertir en propiedades del sector agroalimentario en México. Esta incorporación comprende dos propiedades agrícolas; una ubicada al sur de la ciudad de Chihuahua con 1,071 hectáreas y la otra al norte de la misma ciudad con 563 hectáreas. Ambas propiedades incluyen un total de 176 mil árboles de Nogal. Las propiedades cuentan con toda la infraestructura eléctrica, gas natural y una amplia red de pozos registrados para la extracción de agua, sistemas de riego de alta tecnología. La valuación de las propiedades realizado por la firma internacional CBRE arrojó un valor de 2 mil millones de pesos menos deuda por $954 millones de pesos, el valor neto fue pagado en CBFIs.

Desarrollos inmobiliarios

A inicios de 2018, se firmó un contrato que contemplaba el desarrollo de la segunda fase del complejo educativo de la UNITEC en la ciudad de Querétaro. Este nuevo contrato comprendía la construcción de un edificio de cuatro plantas con una superficie de 5,577 metros cuadrados. El arrendamiento de este inmueble contempla un contrato triple neto denominado en moneda nacional con un plazo de 10 años e inicio su operación en julio de 2018. La inversión para el desarrollo de este inmueble fue de $89.4 millones de pesos.

Se firmó un contrato con Alt Technologies para el desarrollo de un edificio Built to Suit de 62 mil pies cuadrados en la ciudad de Chihuahua con una inversión de $32 millones de pesos, este inmueble inicio sus operaciones en agosto de 2018.

Finalmente, el 5 de octubre anunciamos un nuevo contrato de arrendamiento con plazo inicial de diez años para la construcción de un edificio de 22,500 m2 que incluye 6,000 m2 de oficinas destinado al diseño de software en Querétaro, Querétaro. El arrendatario es una empresa de componentes para la industria automotriz de origen estadounidense con más de 10,000 empleados en Asia, Norteamérica y Europa. Este inmueble se encuentra aún en fase de desarrollo cuya inversión seria de aproximadamente $13.3 millones de dólares. Al 31 de diciembre de 2018 se habían invertido el $86 millones de pesos.

En mayo 2019, logramos un acuerdo con Visteon Corporation para la expansión de su planta de servicios localizada en el Parque Tecnológico Bafar en la ciudad de Chihuahua. El nuevo contrato tendrá las mismas condiciones que el contrato inicial, triple neto, rentas en dólares y un plazo de 9 años.

Posteriormente en septiembre, firmamos un contrato de arrendamiento para ampliación de UNITEC Campus Guadalajara en su fase 3. El plazo del arrendamiento es por 9 años, en un acuerdo triple net. El área total construida alcanzará 158,000 pies cuadrados.

En octubre, firmamos un contrato de arrendamiento para la construcción de un nuevo complejo de oficinas de 58,526 pies cuadrados en la ciudad de Querétaro. Este complejo incluye 150 espacios de aparcamiento. El arrendatario es una compañía pública cuyas oficinas centrales se encuentran en Estados Unidos y cotiza en el NYSE. Para el desarrollo de este proyecto Fibra Nova realizará una inversión de $5.3 millones de dólares.

Igualmente, llegamos a un acuerdo por tres años para el arrendamiento de una nave industrial de 86,223 pies cuadrados en Ciudad Juárez. El arrendatario es una empresa pública listada en el TSX Composite Índex y en el NASDAQ en Estados Unidos cuyas oficinas centrales se encuentran en Canadá y es una compañía líder en la fabricación de vehículos de recreación. Para el desarrollo de este proyecto Fibra Nova realizará una inversión de $5.8 millones de dólares.

En noviembre de 2019, anunciamos un nuevo contrato de arrendamiento por cinco años de un inmueble para manufactura de tipo build to suit en Ciudad Juárez con una superficie de 131,000 pies cuadrados. El contrato de arrendamiento es de tipo triple net e inicialmente se tendrá una renta anual de $786,000 dólares. El arrendatario es una compañía estadounidense que cotiza en el Índice Nasdaq y cuenta con presencia alrededor del mundo.

En noviembre de 2020, firmamos un nuevo contrato de arrendamiento por diez años que iniciara en mayo de 2021 para el desarrollo de un nuevo edificio de oficinas corporativas de 19 mil pies cuadrados de tipo Built to Suit ubicado en la Ciudad de Chihuahua. El arrendatario es una empresa estadounidense del sector automotriz que cotiza en la bolsa de Nueva York.

En diciembre de 2020 anunciamos un nuevo contrato de arrendamiento por cinco años por un inmueble de 60 mil pies cuadrados con una compañía multinacional del sector automotriz especializada en la fabricación de chasis, suspensión y frenos para el mercado global. El arrendatario tiene instalaciones de fabricación y centros técnicos en Europa, Asia y América del Norte. El edificio se encuentra en construcción en la ciudad de Chihuahua y se entregará en abril de 2021.

El 8 de febrero de 2021 Fibra Nova anuncio que había firmado un contrato de arrendamiento por diez años con Lear Corporation por un edificio en Ciudad Juárez de tipo Built to Suit. El arrendatario es una empresa que cotiza en la Bolsa de Nueva York con sede en Southfield, Michigan, es uno de los mayores fabricantes de la industria automotriz con

presencia en 39 países alrededor del mundo con más de 161,000 empleados. El inmueble fue entregado el 30 de mayo y se encuentra en operación.

El 26 de julio de 2021 Fibra Nova firmó un contrato de arrendamiento por 10 años con Stanley Black & Decker por un edificio de 499,000 pies cuadrados en Hermosillo, Sonora con una inversión aproximada de $ 36.5 millones de dólares. El arrendatario es una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en New Britain, Connecticut y es uno de los mayores fabricantes de herramientas manuales e industriales y sistemas de sujeción. La propiedad se desarrolló bajo el esquema BTS.

El 28 de julio de 2021 firmamos un contrato de arrendamiento por 10 años para un inmueble de 281,738 pies cuadrados en Reynosa, Tamaulipas con una inversión total de $ 19.7 millones de dólares. El arrendatario es una subsidiaria de Fortune Brands, una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en Deerfield, IL y es una empresa líder en productos para el hogar. Esta propiedad es desarrollada bajo el esquema BTS.

El 17 de agosto de 2021 firmamos un contrato de arrendamiento por 7 años para un inmueble de 163,292 pies cuadrados de tipo BTS en Ciudad Juárez. El arrendatario es TECMA una de las empresas de servicios de apoyo más importante del norte de México y atiende a diversas compañías de la industria de exportación de la región. Esta propiedad industrial se encuentra en desarrollo.

El 1 de noviembre de 2021 firmamos un convenio modificatorio con Legget & Platt para la extensión del contrato de arrendamiento. Este convenio contempla la ampliación de la propiedad arrendada en Ciudad Juárez por 7,435 metros cuadrados adicionales y se acuerda reiniciar el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de la entrega sustancial del nuevo desarrollo con opción a dos periodos adicionales de renovación por 3 años cada uno.

El 21 de enero de 2022 Fibra Nova firmó un nuevo contrato de arrendamiento con BWI por 12 años de un edificio industrial de 120,000 pies cuadrados ubicado en la ciudad de Chihuahua. BWI es un fabricante multinacional de componentes para automóviles con operaciones en Europa, Asia y América del Norte. Con esta segunda propiedad, BWI alcanzó 180,000 pies cuadrados en el Parque Tecnológico de Bafar.

El 4 de abril de 2022 Fibra Nova firmó un nuevo contrato modificatorio con Estra Automotive para la extensión del contrato de arrendamiento. Este contrato contempla la ampliación de la propiedad arrendada en Monterrey en 3,081 pies cuadrados adicionales y se acuerda reiniciar el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de entrega sustancial del nuevo desarrollo con la opción de dos periodos adicionales de renovación por 3 años cada uno. Con esta ampliación el ABR totalizará 53,111 pies cuadrados.

El 5 de abril de 2022 Fibra Nova firmó con Essilor un contrato de arrendamiento por 10 años de un edificio industrial de 258,850 pies cuadrados que se desarrollará en la reserva de terrenos del Parque Tecnológico Bafar ubicado en la ciudad de Chihuahua.

El 29 de abril de 2022 Fibra Nova firmó un convenio modificatorio con RR Donnelley para la extensión del contrato de arrendamiento y mejoras en el inmueble en Ciudad Juárez. Este acuerdo reinicia el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de entrega sustancial de las mejoras con la opción de tres períodos adicionales de renovación por 3 años cada uno.

El 10 de junio de 2022 Fibra Nova firmó con la multinacional Electrolux la extensión del contrato de arrendamiento por 13 años adicionales cuyo vencimiento será hasta diciembre de 2035. El inmueble arrendado de 191,877 pies cuadrados está ubicado en Ciudad Juárez.

El 14 de junio de 2022 Fibra Nova acordó con BRP ejercer la opción de prórroga del contrato de arrendamiento para la extensión del plazo del arrendamiento por 3 años adicionales cuya nueva fecha de vencimiento será en diciembre de 2025. El inmueble en arrendamiento de 86,254 pies cuadrados está ubicado en Juárez.

El 29 de noviembre de 2022 Fibra Nova anunció el acuerdo del desarrollo de una nave industrial “Build to Suit” de 125,588 pies cuadrados para Regal Rexnord en la ciudad de Chihuahua, México. El contrato de arrendamiento esta denominado en dólares, es de tipo triple net y un plazo de 15 años.

El 26 de diciembre de 2022 Fibra Nova anuncio el desarrollo de naves industriales “Build to Suit” de 239,445 pies cuadrados para ZF Electronic Systems en Ciudad Juárez, México. Esta propiedad industrial se desarrollará en dos fases, comenzando con 151,640 pies cuadrados en 2023 y una expansión de 87,805 pies cuadrados para 2024.

Evolución de los activos del fideicomiso:

Tras la colocación inicial, el Fideicomiso adquirió su portafolio inicial el cual estaba conformado por 81 propiedades con un total de 217,562 metros cuadrados de ABR.

	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	%Ocupacion	Vigencia Contratos
Industrial	8	127,137	194,546	100.0%	8.7
Educativo	3	31,928	81,794	100.0%	10.4
Comercio	61	23,058	35,137	100.0%	9.4
Logistica	8	27,074	32,858	100.0%	9.0
Oficinas	1	8,366	31,886	100.0%	9.4
Total	**81**	**217,562**	**376,220**	**100.0%**	**9.2**

Al 31 de diciembre de 2017, el portafolio estaba compuesto por 84 propiedades con un total de 240,277 metros cuadrados de ABR.

	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	%Ocupacion	Vigencia Contratos
Industrial	9	137,830	240,646	100.0%	9.0
Educativo	3	31,928	81,794	100.0%	10.0
Comercio	61	22,762	35,137	100.0%	9.0
Logistica	9	32,879	37,929	100.0%	7.9
Oficinas	2	14,878	41,528	100.0%	7.7
Total	**84**	**240,277**	**437,034**	**100.0%**	**9.0**

Al 31 de diciembre de 2018, el portafolio estaba compuesto por 92 propiedades con un total de 285,758 metros cuadrados de ABR.

	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	%Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	11	167,455.4	283,425.3	100.0%	8.2
Educativo	3	37,504.8	91,449.0	100.0%	9.0
Comercio	65	23,431.2	37,222.6	100.0%	8.2
Logistica	10	36,345.5	40,788.1	100.0%	6.9
Oficinas	3	21,021.7	64,241.0	100.0%	8.3
Total	**92**	**285,758.5**	**517,126.1**	**100.0%**	**8.3**

*miles de pesos

Al 31 de diciembre de 2019, el portafolio estaba compuesto por 97 propiedades con un total de 342,737 metros cuadrados de ABR.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	%Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	15	216,681.9	330,359.4	100.0%	6.9
Educativo	3	43,081.8	95,446.6	100.0%	8.1
Oficinas	4	23,196.9	72,266.2	100.0%	7.6
Logistica	10	36,345.5	40,913.8	100.0%	5.9
Comercio	65	23,431.2	36,185.4	100.0%	7.1
Total	97	342,737.3	575,171.4	100.0%	7.1

*miles de pesos

Al 31 de diciembre de 2020, el portafolio estaba compuesto por 99 propiedades con un total de 350,210 metros cuadrados de ABR.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	%Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	16	222,427.5	343,132.5	100.0%	5.9
Educativo	3	43,081.8	99,809.8	100.0%	7.1
Comercio	65	23,431.2	36,052.8	100.0%	6.2
Logistica	10	36,345.5	42,587.1	100.0%	5.3
Oficinas	5	24,923.7	81,296.0	100.0%	6.9
Total	99	350,209.7	602,878.3	100.0%	6.2

*miles de pesos

Al 31 de diciembre de 2021, el portafolio estaba compuesto por 107 propiedades con un total de 497,001 metros cuadrados de ABR.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	%Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	22	369,219.2	587,724.1	100.0%	6.8
Educativo	3	43,081.8	102,534.2	100.0%	6.1
Comercio	65	23,431.2	39,054.5	100.0%	5.3
Logistica	10	36,345.5	44,022.5	100.0%	4.3
Centros de ingenieria	5	24,923.7	85,687.8	100.0%	6.1
Total	105	497,001.4	859,023.1	100.0%	6.5
Agroindustrial	2	1,653 ha	172,646.1	100.0%	14.4
Total	107		1,031,669.2	100.0%	7.8

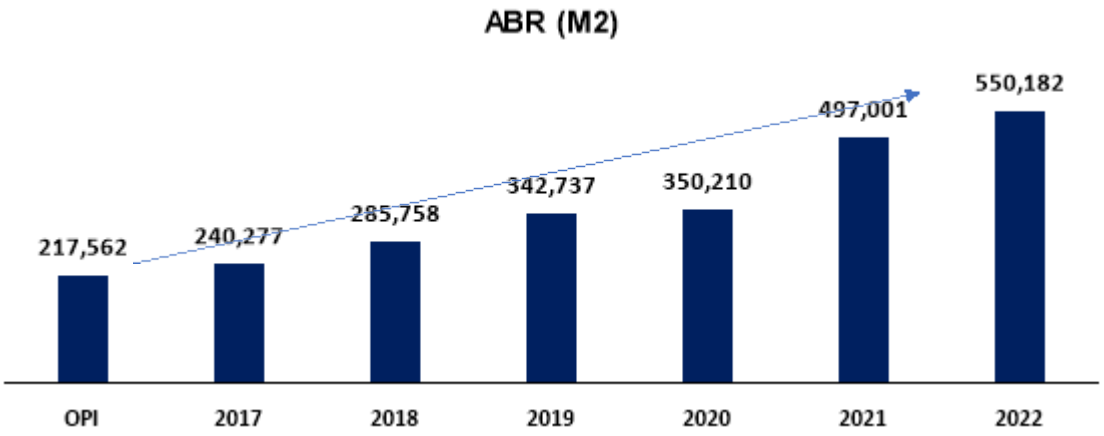
*miles de pesos

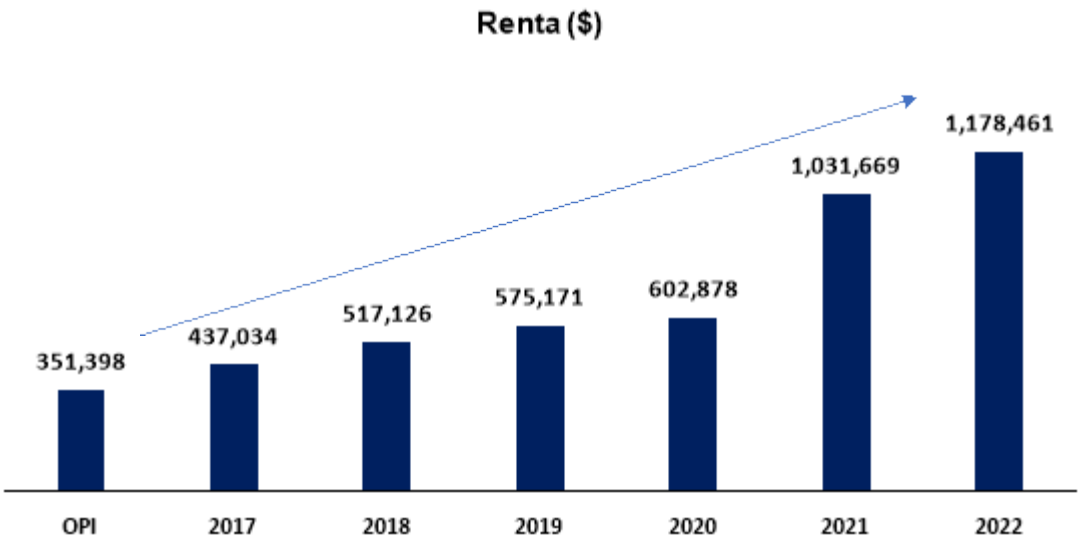
Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio estaba compuesto por 112 propiedades con un total de 550,182 metros cuadrados de ABR.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	%Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	25	419,313.9	699,301.7	59.3%	34,112.3	100.0%	7.1
Educativo	3	43,081.8	110,933.9	9.4%	5,411.4	100.0%	5.1
Comercio	66	23,431.2	42,691.7	3.6%	2,082.5	100.0%	4.3
Logística	11	39,431.7	50,430.4	4.3%	2,460.0	100.0%	4.0
Centros de ingeniería	5	24,923.7	89,685.4	7.6%	4,374.9	100.0%	5.5
Total	110	550,182.2	993,043.2	84.3%	48,441.1	100.0%	6.5
Agroindustrial	2	1,653 ha	185,417.8	15.7%	9,044.8	100.0%	13.4
Total	112		1,178,461.0	100%	57,485.9	100.0%	7.6

*miles de pesos

Desde la colocación inicial al 31 de diciembre de 2022, nuestro portafolio presenta un incremento del 153% en términos de área bruta rentable y un 235% en términos de rentas anualizadas.





Desempeño de los activos del fideicomiso:

El Fideicomiso inicio sus operaciones el 3 de agosto de 2017 tras realizar la colocación de sus CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores. El desempeño de los Activos inmobiliarios por los ejercicios que comprenden los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 en términos de los principales indicadores de la industria se muestra en la siguiente tabla:

Trimestre Quarter	Propiedades Properties	ABR M2 GLA SQM	Valor de Propiedades Value of prop.	Rentas Anualizadas Annualized Rents	Div / CBFI	Dividend Yield	Precio/CBFI
4T2022	112	550,182	13,418,177	1,178,461	0.5806	7.80%	29.75
3T2022	110	527,704	13,127,867	1,111,108	0.5595	7.59%	29.49
2T2022	110	527,704	12,741,423	1,106,826	0.5773	7.67%	30.10
1T2022	109	521,336	12,224,055	1,068,784	0.5678	7.86%	28.90
4T2021	107	497,001	11,665,688	1,031,669	0.5354	8.41%	25.48
3T2021	106	478,362	10,788,948	982,353	0.4630	8.07%	22.95
2T2021	103	390,619	10,125,261	846,531	0.4626	8.77%	21.10
1T2021	100	372,793	7,447,635	648,317	0.4623	8.44%	21.90
4T2020	99	350,210	7,008,289	602,878	0.4623	10.00%	18.50
3T2020	97	342,737	6,896,552	582,550	0.4676	10.06%	18.60
2T2020	97	342,737	6,764,193	582,550	0.4695	9.89%	19.00
1T2020	97	342,737	6,700,914	582,550	0.4411	9.05%	19.50
4T2019	97	342,737	6,152,756	575,171	0.4333	8.89%	19.60
3T2019	93	303,571	5,664,522	539,299	0.4193	8.60%	19.50
2T2019	92	285,758	5,541,000	514,019	0.3963	8.55%	19.50
1T2019	92	285,758	5,444,841	516,953	0.3980	8.16%	19.50
4T2018	92	285,758	5,390,364	516,953	0.3942	8.09%	19.50
3T2018	87	281,623	5,176,828	508,628	0.3913	8.03%	19.50
2T2018	86	275,479	4,965,664	487,271	0.3817	7.83%	19.50
1T2018	84	245,854	4,850,006	454,385	0.3737	7.67%	19.50
4T2017	84	240,277	4,826,481	437,034	0.3673	7.53%	19.50
3T2017	81	217,562	3,803,820	353,099	0.1990	4.08%	19.50

En la siguiente tabla se detallan los principales indicadores de la industria para los ejercicios de 2022, 2021 y 2020:

	2022	2021	2020
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	979,628	667,355	556,851
Otros ingresos operativos	25,761	23,172	4,324

Ingresos totales	**1,005,389**	**690,527**	**561,175**
Gastos operativos	28,876	19,111	15,956
Ingreso operativo neto (NOI)	**976,513**	**671,416**	**545,219**
Servicios de administración de propiedades	70,952	46,195	36,613
Otros (ingresos) gastos	(43,261)	26	-
Utilidad de operación	**948,822**	**625,195**	**508,606**
Gasto financiero	141,103	72,919	63,076
Producto financiero	(420)	(601)	(283)
(Utilidad) perdida cambiaría	(265,911)	75,069	39,117
Revaluación propiedades de inversión	(407,457)	(344,433)	(267,128)
Utilidad antes de impuestos	**1,481,507**	**822,241**	**673,824**
Impuestos a la utilidad	5,229	39	(456)
Utilidad neta	**1,476,278**	**822,202**	**674,280**
Depreciación y amortización	177	115	100
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(20,960)	-	-
Revaluación de propiedades de inversión	(407,457)	(344,433)	(267,128)
ISR en enajenación de propiedades de inversión	5,138	-	-
FFO	**1,053,176**	**477,884**	**407,252**
Fluctuación cambiaría no realizada	(218,020)	79,310	37,284
Provisiones	(22,225)	79	594
AFFO	**812,931**	**557,273**	**445,130**
Margen NOI %	**97.1%**	**97.2%**	**97.2%**
Margen FFO %	**104.8%**	**69.2%**	**72.6%**
Margen AFFO %	**80.9%**	**80.7%**	**79.3%**

Nota: Los márgenes se calculan como porcentaje de los ingresos

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversiones o desinversiones dada la naturaleza de nuestro negocio, en el cual ejecutamos las oportunidades que se presentan en el mercado.

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

Misión

Ofrecer una alternativa de inversión rentable, con un alto nivel de certidumbre para mantener y acrecentar su valor.

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.

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.

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.

Modelo de negocios

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

Desarrollo de contratos de arrendamiento en dólares mediante la expansión del portafolio industrial aprovechando la tendencia del nearshoring:

- Desarrollo de portafolio industrial para empresas extranjeras de manufactura ligera y logística.
- En mercados consolidados.
- Edificios hechos a la medida (BTS) e inventario de edificios especulativos.
- Inquilinos con perfil financiero sólido.
- Contratos de larga duración.

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, Ciudad 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.

Política de endeudamiento del Fideicomiso

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.

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 Afiliadas 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.

Informe de deudores relevantes

Al 31 de diciembre de 2022, ninguno de los activos inmobiliarios que conforman el Portafolio del Fideicomiso presenta retraso o incumplimiento en el pago de las rentas respectivas ni se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral.

Contratos y acuerdos relevantes:

4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las Cláusulas principales del Contrato de Fideicomiso.

Aportación Inicial.

El Fideicomitente en el Contrato de Fideicomiso constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar con tal carácter en el Fideicomiso. Pará 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 Titulo. 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 adiciónales 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 este 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 licitas 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 Titulo 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 Adiciónales, 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 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 este, preparar y proporcionar los informes requeridos por, o las solicitudes pará, 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 con 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) necesario 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 este 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;

(de) 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 Tributaría 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 adiciónales 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 adiciónales 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 pará (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 Adiciónales.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo emisiones adiciónales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Adiciónales"), 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. Pará 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 Adiciónales 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 Adiciónales, así como el monto y numero de CBFIs a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adiciónales 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 Adiciónales 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 Titulo, 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 Titulo.

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 Titulo.

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 Adiciónales. 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 Adiciónales, así como, el monto y numero 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.

Titulo.

Todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso se documentarán en un título global (el “Titulo”) suscrito sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “C”. El Titulo 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

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 numero 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 quorum 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 danos 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 ano, 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 periodos;

(xiii) el Fiduciario solo 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 numero 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 sección, 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 Titulo 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, aun 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, pará 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 pará (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 Adiciónales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adiciónales 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 quorum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quorum.

(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 quorum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quorum.

(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 Titulo.

(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 Titulo 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 Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración y Asesoría y aprobar la designación de otra Persona para que actué 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 pará (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.

Quorum y Requisitos de Votación.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Pará 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 quorum 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, esta 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 quorum 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. Pará 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 danos 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 esta, 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 de 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 este 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 adiciónales 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 declarara 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 quorum 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 estos 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 ano 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 aprobado 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 Practicas 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 delego 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 Practicas, 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 estos, 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 Practicas;

(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 auditoría, 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 Articulo 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 termino 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 Practicas;

(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 Practicas, 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. Pará 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 Practicas”). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Practicas, 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 Practicas 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 de que el Comité de Practicas apruebe la compensación y los cálculos que dan origen a ella, propuestos por el Administrador y Asesor, el Comité de Practicas 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 Articulo 64, 64 bis 1 y 69 de la LMV), en la CUE, LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el Titulo y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el Titulo, 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 Titulo correspondiente a la Emisión Inicial y cualquier Titulo que ampare CBFIs Adiciónales;

(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 Adiciónales;

(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 Titulo 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 Titulo 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 Adiciónales 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 Titulo 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) Pará 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. Pará 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 este 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 Titulo 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, este 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 esta 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 a 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, este 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 estos, 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 este, 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 Practicas y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea d Tenedores.

(d) Todos y cada uno de los actos que efectué el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Titulo 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 solo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y una vez que este haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

(f) Cualquier institución que actué 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 este haya aceptado su nombramiento y tomada 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 este establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

(c) Su régimen de responsabilidad, incluyendo el pago de danos 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 éste 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 a 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 solo 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 de 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 estos obligados 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 de 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 adiciónales 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 Titulo Decimo 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 solo 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 entrego dicha notificación) o la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (si el Administrador y Asesor entrego 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 es solicitado, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes de aclaración y volverá a entregar dichos 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 este 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 este siendo destituido transferirá todos los activos que detente en su carácter de Fiduciario al fiduciario sustituto y solo 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 danos 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 perdida atribuible a los Contaminantes y danos 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, danos 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 danos causados al medio ambiente.

(b) Todos los riesgos y costos relacionados con cualquier perdida atribuible a los Contaminantes, danos 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, danos, 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, danos, 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 danos 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 danos 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 estos 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 tramites 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. 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. Pará 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 avaluó 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 avaluó 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 limite 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) Pará 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 este. 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 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.

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 pará (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 pará (i) pagar los gastos de los Fideicomisos de Inversión o reembolsar al Administrador y Asesor los mismos en caso que hayan sido pagados por este, 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 pará: (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 Adiciónales.

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 ano (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 haya 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 solo 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 Articulo 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 estos 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 Titulo 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) Pará 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, danos, perjuicios, perdidas, 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 este 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, 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 Danos surgieron principalmente de una Conducta Inhabilitadita 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 de 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 avaluó 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 "Avaluó Periódico") por un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avaluó 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. Pará efectos del Contrato de Fideicomiso, los siguientes despachos se considerarán Valuadores Independientes aprobados: Colliers Lomelin, 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 este, el Fiduciario preparara (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 de 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, preparara 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 Avaluó Periódico de los Activos Inmobiliarios.

(d) El Fiduciario preparara 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 este 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 Adiciónales 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 de 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 solo 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 entra-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 este 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 este 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, pará: (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 de 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 de 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 necesario ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones autorreguladas 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 Practicas, 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 aquel 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 Tributaría.

(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, aquellos 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, aquellas 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) perdida 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 perdida fiscal), únicamente podrá ser compensado al aplicarse a la utilidad fiscal del Fideicomiso durante los próximos diez años. Cuando el Fideicomiso obtenga una perdida 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 aquel 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 de 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 determinada 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 dejo 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 al mismo 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 Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaría.

(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 del 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, y hasta por el monto que este 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

161 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 estas 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 este 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 este 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.

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.

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 aquellas 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 para el Distrito Federal 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 estas 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, aun 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 Tributaría.

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 estos 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 tramites 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 señalo 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;

(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 de 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 este 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 solo 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 danos, 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 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 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 Perdida, 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 Perdida 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 Perdida 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 Perdida 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 Perdidas 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 Perdida 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 Perdidas 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 ano 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 este 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 periodo 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 ano calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año (el "Periodo de Cálculo"); en caso de 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 ano 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 Practicas, 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 Danos (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 podrá 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 Danos (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.

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.

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 consiste, 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 presupuestaría.

(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 este 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 Perdidas 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.

Pará la autorización del Presupuesto, el Prestador de Servicios integrará 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 ano 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, éste 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 "Termino 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 pará 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 exigibles.

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.

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 llegarán 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 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 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 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, 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 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.

4.5 Resumen de los Convenios de Cesión

A efecto de consolidar el Patrimonio del Fideicomiso a través de las Operaciones de Formación, celebramos los Convenios de Cesión con las Entidades Aportantes, en virtud de los cuales las Entidades Aportantes cedieron 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 CBFIs. A continuación, se presenta un resumen meramente informativo del formato de Convenio de Cesión.

Renuncia y Cesión.

Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva (según dicho termino 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 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 articulo “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 estos 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 estos 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 estos 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.

4.6 Resumen del Contrato de Cesión de Aportación

A continuación, se presenta un resumen meramente informativo de las Cláusulas más relevantes del Contrato de Cesión de Aportación. Pará mayor información en este sentido.

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.

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) nombro 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, pará 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 Titulo 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 Adiciónales, 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 más 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.

Pará 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 del Contrato de Fideicomiso. 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, pará (i) pagar los Gastos del Fideicomiso o reembolsar al Administrador y Asesor los mismos en caso que hayan sido pagados por este, 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 este 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 Adiciónales.

(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 adiciónales (las “Cuentas Adiciónales”), 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 este pueda operar directamente dichas cuentas adiciónales 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 ano (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. En 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 haya 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 estos 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 en 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 solo 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 aquellas 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) Pará ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean estas 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) Pará entablar o iniciar toda clase de demandas, reconvenciones y solicitudes, contestar las que se interpongan en contra del Fiduciario o en las que este 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) Pará querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fiduciario.

(iv) Pará solicitar el amparo de la justicia federal.

(v) Pará desistirse, aun en el juicio de amparo.

(vi) Pará celebrar convenios y presentar renuncias.

(vii) Pará otorgar perdón.

(viii) Pará transigir.

(ix) Pará comprometer en árbitros.

(x) Pará articular y absolver posiciones.

(xi) Pará recusar.

(xii) Pará 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 Tributaría.

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 estos 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 tramites 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 señalo 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. Pará 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 adiciónales 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 este 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 este 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. 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 provisiónales 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, este 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 aquella 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.

Pará 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 ultimo 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 provisiónales 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 aquel 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 aquella 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. Pará 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 Titulo 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 aquella 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 Tributaría 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

adiciónales 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 aquella que la sustituya.

Responsabilidad Fiscal.

(a) Las partes acuerdan expresamente que, en los términos de la regla 3.1.15. de la RMF o aquella 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 Tramites 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, preparara 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 ano. 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 inhabilitaste 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 de que el régimen fiscal a que se refiere la regla 3.1.15. de la RMF, o aquella que la sustituya, se modificará de manera tal que sus características no resultarán convenientes para los Fideicomisarios del Fideicomiso.

Modificación de la Legislación Tributaría.

La legislación tributaría 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) Pará 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) Pará 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 llegará 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 pará 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 estas 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 este 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 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 este 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 de este, 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 danos 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 danos 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 danos 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 de 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 solo 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 entra-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.

Pará 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 avaluó 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 “*páter familiae*” y no deberá abandonar ni causar o permitir que se causen danos 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 de 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, danos, 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 danos 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 danos y perjuicios causados.

Facultades y Poderes del Fiduciario

El Fiduciario tendrá, entre otras, todas las facultades que corresponden a los apoderados generales, especialmente aquellas 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 si 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.

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, pará 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 Titulo 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 Adiciónales, 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 más 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.

Pará 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 del Contrato de Fideicomiso. 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, pará (i) pagar los Gastos del Fideicomiso o reembolsar al Administrador y Asesor los mismos en caso que hayan sido pagados por este, 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 este 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 Adiciónales.

(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 adiciónales (las “Cuentas Adiciónales”), 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 este pueda operar directamente dichas cuentas adiciónales 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 ano (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 haya 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 en 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 solo 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, designo 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 aquellas 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) Pará ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean estas 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) Pará entablar o iniciar toda clase de demandas, reconvenciones y solicitudes, contestar las que se interpongan en contra del Fiduciario o en las que este 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) Pará querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fiduciario.

(iv) Pará solicitar el amparo de la justicia federal.

(v) Pará desistirse, aun en el juicio de amparo.

(vi) Pará celebrar convenios y presentar renuncias.

(vii) Pará otorgar perdón.

(viii) Pará transigir.

(ix) Pará comprometer en árbitros.

(x) Pará articular y absolver posiciones.

(xi) Pará recusar.

(xii) Pará 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 Tributaría.

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 estos 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 tramites 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 señalo 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. Pará 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 adiciónales 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 este 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 este 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 provisiónales 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, este 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 aquella 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.

Pará 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 ultimo 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 provisiónales 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 aquel 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 aquella 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. Pará 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 Titulo 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 aquella 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 Tributaría 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 adiciónales 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 aquella que la sustituya.

Responsabilidad Fiscal.

(a) Las partes acuerdan expresamente que, en los términos de la regla 3.1.15. de la RMF o aquella 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 Tramites 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, preparara 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 ano. 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 inhabilitaste 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 aquella que la sustituya, se modificará de manera tal que sus características no resultarán convenientes para los Fideicomisarios del Fideicomiso.

Modificación de la Legislación Tributaría.

La legislación tributaría 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) Pará 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) Pará 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 llegará 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 pará 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 estas 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 este 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 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 este 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 de este, 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 danos 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 danos 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 danos 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 de 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 solo 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 entra-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.

Pará 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 avaluó 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 danos 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, danos, 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 danos 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 danos y perjuicios causados.

Facultades y Poderes del Fiduciario

El Fiduciario tendrá, entre otras, todas las facultades que corresponden a los apoderados generales, especialmente aquellas 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 si 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.

Estamos internamente administrados Administradora Fibra Norte S.C., a través del cual conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades. Al 31 de diciembre de 2022 nuestro Administrador contaba con 6 empleados.

Creemos que nos beneficiamos del gran entendimiento y conocimiento de nuestra industria y los mercados locales que tiene nuestro equipo de administración para llevar a cabo nuestro negocio seleccionando y operando nuestro Portafolio.

5.1 Obligaciones y responsabilidades

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; soporte tecnológico y de sistemas.

(x) Gestión de relaciones y comunicaciones con los Tenedores de los CBFIs.

(xi) Revisar y aprobar todos los procedimientos o notificaciones con la CNBV, BMV y cualquier otra Autoridad Gubernamental.

(xii) Llevar a cabo todas las actividades relacionadas con reportes en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable.

(xiii) 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).

(xiv) 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; 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.

(xv) Actividades de recursos humanos respecto de los empleados del Administrador y Asesor.

(xvi) 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.

(xvii) Mantener registros adecuados de las Inversiones.

(xviii) 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.

(xix) 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.

(xx) 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.

(xxi) Servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores.

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.

(v) Servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores.

Servicio 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 pública como privada.

(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.

(vii) Cualquier otra actividad de asesoramiento, que el Fideicomiso requiera.

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.

5.3 Términos y condiciones del esquema de compensaciones

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 aquellos 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.

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:

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

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 de 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.

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 podrá 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.

5.4 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.

5.5 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.

Asamblea Ordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, identificados con clave de pizarra "FNOVA 17", emitidos por 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 no. 2870, en donde Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V. actúa como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, y Administradora Fibra Norte, S.C. funge como administrador y asesor, celebrada el 20 de enero de 2022.

Quórum presente: 90.12% (noventa punto doce por ciento)

ORDEN DEL DÍA

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión y, según resulte aplicable o conveniente, los demás documentos de la Emisión a efecto de permitir que el Administrador y Asesor pueda operar directamente las Cuentas del Fideicomiso y las Cuentas de Operación, así como las demás modificaciones que, en su caso, proponga el Administrador y Asesor a la Asamblea. Resoluciones al respecto.

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Presupuesto Anual presentado por el Administrador para el ejercicio 2022, en términos de la Cláusula 4.3, inciso (h), del Fideicomiso. Resoluciones al respecto.

ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

III. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se tomen en esta Asamblea.

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba llevar a cabo las modificaciones al Contrato del Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión y en caso de ser aplicable y/o necesario a los demás Documentos de la Emisión, a efecto de permitir que el Administrador y Asesor pueda operar directamente las Cuentas de Operación y las Cuentas Adicionales, de conformidad con la propuesta presentada a la Asamblea por el Administrador y Asesor, con la asesoría del despacho Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enriquez, S.C., y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo en su caso, aquellas modificaciones que puedan ser requeridas por la CNBV, la BMV, Indeval o cualquier otra autoridad en el contexto de cualquier trámite que deba efectuarse con motivo de las modificaciones que se aprueban, en la medida que estén relacionadas y que no impliquen una variación sustancial a la misma.

SEGUNDO. Se aprueba el Presupuesto Anual correspondiente al ejercicio 2022, en los términos que fue presentado por el Administrador y Asesor a la Asamblea, 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.

TERCERO. Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, José Antonio Guerrero Luna, Luis Ángel Severo Trejo, Yunnuel Montiel Flores, Giovanni Pérez Betancourt o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier autoridad o tercero.

Asamblea Ordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, identificados con clave de pizarra “FNOVA 17”, emitidos por 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 no. 2870, en donde Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V. actúa como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, y Administradora Fibra Norte, S.C. funge como administrador y asesor, celebrada el 28 de abril de 2022.

Quórum presente: 81.30% (ochenta y uno punto treinta por ciento)

ORDEN DEL DÍA

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio fiscal del 2021, en términos de la Cláusula 4.3, inciso (a), numeral (i), del Fideicomiso.

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual, correspondiente al ejercicio fiscal del 2021, conforme a la Cláusula 4.3, inciso (a), numeral (ii), del Fideicomiso.

III. Ratificación, remoción y/o designación, en su caso, de Miembros Independientes propietarios y/o suplentes del Comité Técnico, en términos de la Cláusula 4.3, inciso (a), numeral (iii), del Fideicomiso.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación de la calificación de independencia y ratificación de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en términos de la Cláusula 4.3, inciso (a), numeral (iii), del Fideicomiso.

V. Ratificación, modificación o, en su caso, cancelación del Plan de Compensación de Largo Plazo, en términos de la Cláusula 4.3, inciso (a), numeral (iv), del Fideicomiso.

VI. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea, así como las acciones y/o resoluciones al respecto, según las mismas sean convenientes o necesarias.

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueban, de conformidad con la Cláusula 4.3, inciso (a), numeral (i) del Fideicomiso, los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2021, en los términos en que fueron presentados a la Asamblea.

SEGUNDO. Se aprueba, de conformidad con la Cláusula 4.3, inciso (a), numeral (ii) del Fideicomiso, el Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del 2021, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea, en el entendido que dicho Reporte Anual pudiera estar sujeto a alguna adecuación que resulte pertinente, sin variar sustancialmente su contenido, a efecto de dar cumplimiento a la obligación de proporcionar el mismo en los términos de la CUE.

TERCERO. Se autoriza y/o ratifica el nombramiento de los Miembros Independientes propietarios y de sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, de conformidad con las Cláusulas 4.3, inciso (a), numeral (iii) y 5.2, inciso (b), numeral (ii) del Fideicomiso.
CUARTO. Se confirma la calificación de independencia de los Miembros Independientes propietarios y sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, de conformidad con las Cláusulas 4.3, inciso (a), numeral (iii) y 5.2, inciso (b), numeral (ii) del Fideicomiso.

QUINTO. Se ratifica el Plan de Compensación de Largo Plazo, de conformidad con la Cláusulas 4.3, inciso (a), numeral (iv) del Fideicomiso y 7.3 del Contrato de Administración y Asesoría, en los términos y condiciones que fue informado en la Asamblea.

SEXTO. Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Antonio Guerrero Luna, Luis Ángel Severo Trejo, Yunnuel Montiel Flores, Giovanni Pérez Betancourt o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier autoridad o tercero.

Asamblea Ordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, identificados con clave de pizarra "FNOVA 17", emitidos por 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 no. 2870, en donde Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V. actúa como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, y Administradora Fibra Norte, S.C. funge como administrador y asesor, celebrada el 18 de enero de 2023.

Quórum presente: 89.85% (ochenta y nueve punto ochenta y cinco por ciento)

ORDEN DEL DÍA

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (i) modificar el programa multivalor autorizado en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 03 de noviembre de 2020, a efecto de aumentar el número de CBFIs del Programa en 300,000,000 de CBFIs, es decir, de 150,000,000 a 450,000,000 CBFIs, a efecto de que el Emisor pueda llevar a cabo emisiones adicionales de CBFIs a través de ofertas públicas o privadas o derechos de suscripción, dentro o fuera de México, bajo el Programa, según sea determinado libremente por, y conforme a las instrucciones que para tal efecto emita el Administrador y Asesor; (ii) modificar el Programa, a efecto de aumentar el monto autorizado para las emisiones de certificados bursátiles de largo plazo ("Cebures") en $2,500,000,000.00 Pesos, es decir, de $4,500,000,000.00 de Pesos a $7,000,000,000.00 de Pesos, a efecto de que el Emisor pueda llevar a cabo emisiones de Cebures a través de ofertas públicas o privadas, dentro o fuera de México, bajo el Programa, según sea determinado libremente por, y conforme a las instrucciones que para tal efecto emita el Administrador y Asesor; (iii) la emisión de CBFIs Adicionales y/o Cebures para ser utilizados en las ofertas públicas y/o privadas que se realicen al amparo de dicho Programa; (iv) la autorización para que el Administrador y Asesor instruya al Fiduciario a emitir CBFIs Adicionales y/o Cebures al amparo de dicho Programa y para que el Administrador y Asesor determine las características de dichos CBFIs Adicionales y/o Cebures; y (iv) llevar a cabo la correspondiente actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de los CBFIs Adicionales y de los Cebures. Acciones y/o resoluciones al respecto.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Presupuesto Anual presentado por el Administrador para el ejercicio 2023, en términos de la Cláusula 4.3, inciso (h), del Fideicomiso. Resoluciones al respecto.

III. Designación de delegados especiales que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se tomen en esta Asamblea.

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba, de conformidad con los términos presentados en la Asamblea, llevar a cabo las modificaciones al programa multivalor autorizado en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 03 de noviembre de 2020 con el objeto de: (i) aumentar el número de CBFIs del Programa en 300,000,000 de CBFIs, es decir, de 150,000,000 a 450,000,000 CBFIs, y aumentar el monto autorizado para las emisiones de certificados bursátiles de largo plazo ("Cebures") en $2,500,000,000.00 Pesos, es decir, de $4,500,000,000.00 de Pesos a $7,000,000,000.00 de Pesos.

SEGUNDO. Se autoriza y aprueba que en relación con el acuerdo primero de la Asamblea, que el Emisor pueda llevar a cabo: (i) la emisiones adicionales de CBFIs Adicionales y Cebures a través de ofertas públicas o privadas o derechos de suscripción, dentro o fuera de México, bajo el referido Programa, según sea determinado libremente por, y conforme a las instrucciones que para tal efecto emita el Administrador y Asesor; (ii) la inscripción preventiva de los CBFIs Adicionales y de los Cebures a ser colocados al amparo de dicho Programa en el RNV; y (iii) la actualización de la inscripción en el RNV ante la CNBV.

TERCERO. Se autoriza y aprueba que el Administrador y Asesor determine y gire instrucciones al Fiduciario sobre las características de los CBFIs Adicionales y/o Cebures que serán emitidos de conformidad con el Programa aprobado con motivo de la adopción del acuerdo primero de Asamblea.
CUARTO. Se instruye y autoriza al Fiduciario y al Representante Común para que, en la medida que a cada uno de ellos le corresponda y en el ámbito de sus respectivas facultades, realicen todos los actos jurídicos y/o materiales y lleven a cabo todos los trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la debida implementación y cumplimiento de las resoluciones que fueron adoptadas con motivo de la adopción del acuerdo primero de la presente Asamblea.

QUINTO. Se aprueba el Presupuesto Anual correspondiente al ejercicio 2023, en los términos que fue presentado por el Administrador y Asesor a la Asamblea, 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.

SEXTO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Antonio Guerrero Luna, Mariel Martínez Chávez, Jesús Abraham Cantú Orozco, Luis Ángel Severo Trejo, Giovanni Pérez Betancourt, Mariana Barranco Escobar o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier autoridad o tercero.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2022 el presupuesto ejercido por el Administrador por los servicios prestados en cumplimiento de sus funciones y de acuerdo al Contrato de Administración y Asesoría ascendieron a $ 57,104,018 pesos.

Para obtener información en este sentido, véase la sección 5.3 “Términos y condiciones del Esquema de Compensaciones” y la sección 3.4.2 “Resumen del Contrato de Administración y Asesoría” del presente reporte anual.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Si bien el Administrador y Asesor prestará los servicios de administración al Fideicomiso, el Administrador y Asesor celebró el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis una subsidiaria 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.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 el 40% del Portafolio en términos de rentas anualizadas se encontraba arrendado en favor de Grupo Bafar, por lo que éste se constituye 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 fue aportado al Fideicomiso por Grupo Bafar mediante la celebración de Convenios de Aportación y mediante Convenios de Cesión cuyas partes son partes relacionadas.

Adicional, los miembros clave de la Administración recibieron compensaciones por beneficios directos a corto y largo plazo en 2022 y 2021 por $ 18.7 y 15.2 millones de pesos, respectivamente monto integrado por sueldos base y prestaciones de Ley y complementado por un programa de compensación variable que se rige con base en las distribuciones a los tenedores de los CBFIS del Fideicomiso.

Auditores externos del fideicomiso:

Mancera, S.C., integrante de Ernest & Young Global Limited. Es el Auditor Externo desde el inicio de operaciones del Fideicomiso y no ha sido removido hasta la fecha del presente reporte anual. 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 CUAE. Los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de CUAE.

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.

A la fecha no contamos con ninguna otra opinión de algún experto independiente que haya sido emitida en el cumplimiento y requisitos de operación del Fideicomiso.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

A la fecha del informe, el Fideicomiso cuenta con aval de Grupo Bafar S.A.B. de C.V. en los préstamos bancarios de corto plazo por $32 millones de dólares y $5 millones de dólares, ambos contratados con Banco Inbursa. Adicional a esta garantía, 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.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

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.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura del Fideicomiso:

Tras la oferta pública inicial, 68.7% de los certificados bursátiles quedaran en poder de las sociedades aportantes de los activos inmobiliarios, las cuales forman parte de Grupo Bafar y cuya tenencia se muestra en la siguiente tabla:

Propietarios	% de tenencia
Proyectos Inmobiliarios Carnemart	35.82

Descubre Proyectos Inmobiliarios	11.26
Desarrollos Inmobiliarios Tebain	10.83
Extensión Inmobiliaria	7.50
Inmuebles Forza	8.69

A finales de 2020, las sociedades aportantes de las propiedades del portafolio inicial de Fibra Nova llevaron a cabo un proceso de reestructura corporativa en donde Proyectos Inmobiliarios Carnemart, en su carácter de fusionante, fusiona a Inmuebles Forza, Descubre Proyecto Inmobiliario, Extensión Inmobiliaria, Desarrollos Tebain, entre otras. Derivado de esta operación Proyectos Inmobiliarios Carnemart pasó a ser tenedora del 64% de los CBFIs de Fibra Nova. La tenencia tras esta operación se muestra en la siguiente tabla:

Propietarios	% de aportación
Proyectos Inmobiliarios Carnemart	**46.43**
Agroindustria Mercantil San Antonio	**16.06**
Grupo Bafar	**10.94**
Fundación Grupo Bafar	**1.28**
Oferta pública	**25.29**

(a) En el mes de mayo de 2021 la sociedad Agro Industria Mercantil San Antonio, S. de R.L. de C.V., Afiliadas de Grupo Bafar, S.A.B. de C.V., obtuvo la autorización, en términos del Fideicomiso, para llevar a cabo la adquisición de 35,413,007 CBFIs mismos que representan un 10.55 % de los CBFIs en circulación. Dicha operación no representa un cambio de control dentro de la estructura del Fideicomiso.

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. Para mayor información sobre el Administrador referirse a la sección “Administrador del Patrimonio del Fideicomiso”.

Además de las sociedades aportantes de los activos inmobiliarios para la constitución del Fideicomiso que se mencionaron con anterioridad, no hay alguna otra persona física o moral, en nuestro conocimiento, que sea beneficiario de más del 10% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación.

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 Asamblea Inicial de Tenedores y hasta en tanto los Tenedores nombren a otros miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

Nombre	Cargo	Suplente
Oscar Eugenio Baeza Fares	Presidente	Luis Eduardo Ramírez Herrera
Guillermo Enrique Baeza Fares	Vocal	José María Muzquiz Barrera
Herminio Padruno Santos*	Vocal	David Heuricio Ontiveros Roman
Ricardo Dávila Quiñones*	Vocal	Armando Antonio Janzen Hernandez
Luis Enrique Terrazas Seyffert	Vocal	Aaron Abdiel Grijalva Molinar
Carlos Ignacio Enríquez Terrazas*	Vocal	Jose Edgar Beltran Herrera
Jacob Burroughs*	Vocal	Erika Horn Miranda

*Miembro Independiente

En la Asamblea de Tenedores del 19 de abril de 2023, se propone designar como miembros independientes a Gabriela Sepúlveda Elizondo, Maria Ariza Garcia Migoya y Miriam Rebeca Liceaga Muñoz, y como miembros suplentes a Susana Guardado Muñoz, Erika Horn Miranda, Miriam Carrete Herrera y Luis Javier Rosales de la Fuente, lo anterior al cumplir con los requisitos señalados dentro de la Clausula 5.2 incisos (b) y (c) del Fideicomiso, además de los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la Ley del Mercado de Valores.

Biografía de los 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.

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 pacífico, Parma, Sabori y Campestre marcas de la multinacional Nestlé, carnes frías Ponderosa en el noreste y las tiendas Zagora en Puebla.

Luis Enrique Terrazas Seyffert (Miembro Independiente): Es ingeniero industrial y de sistemas por el Instituto Tecnológico de Monterrey y cursó el diplomado en Administración en Harvard Business School. Es presidente del Grupo Ruba, una de las principales empresas del norte del país dedicada a la construcción de casas; así como de Cubiertas Industriales de México (Cubimsa), cuyo negocio es la impermeabilización, aislamiento e iluminación natural para techos en edificios y naves industriales; dirige también un importante rancho ganadero en el estado de Chihuahua. Fue presidente de Coparmex en Chihuahua, así como consejero de Grupo Punto Alto, Grupo Cementos de Chihuahua y Coparmex a nivel nacional. También participa en los siguientes organismos: fue presidente de Centro de Desarrollo para el Liderazgo Humano, A.C. y participa en el consejo del Tecnológico de Monterrey.

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 Licenciado 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 continúa en Freshfields Buckhause Deringer LP.

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.

Gabriela Sepúlveda Elizondo (Miembro Independiente): Es Contador Público por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con estudios de alta dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas y Harvard Business School. Actualmente es Director General de Autotransportes del Real S.A. de C.V y es consejera de Desarrollo Económico del Estado de Chihuahua A.C.

Maria Ariza Garcia Migoya (Miembro Independiente): Es Maestra en Administración por la Universidad de Harvard e Ingeniera Industrial por la Universidad Iberoamericana. Actualmente es Director General de la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) ocupando el cargo desde su creación en 2018. Además, fue Director General de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) y trabajó en el equipo de inversión del NAFTA Fund de México, LP, fondo de capital privado enfocado en invertir en empresas medianas mexicanas.

Miriam Rebeca Liceaga Muñoz (Miembro Independiente): Es Socia Fundadora de BISMARK, buró de investigación social y marketing desde hace 32 años. Ha dirigido numerosas investigaciones de tipo social, laboral y de mercado en México, Estados Unidos, Canadá y Centro América. Tiene entre sus clientes a empresas de todos los ramos, con cientos de investigaciones de mercado, entre las cuales destacan: CEMEX, KOHLER, VINTE, ARCA, BIMBO, FEMSA, etc. Entre las empresas de desarrollo inmobiliario, ha trabajado por más de 25 años con empresas de vivienda, desarrolladores industriales, e instituciones.

Adicional al Comité Técnico, el Fideicomiso contara con un Comité de Prácticas y un Comité de Auditoría, los cuales están conformados de la siguiente forma:

Comité de Auditoria

Nombre	Cargo	Tipo consejero
Herminio Padruno Santos	Presidente	Independiente
Carlos Ignacio Enríquez Terrazas		Independiente
Jacob Burroughs		Independiente

Comité de Practicas		
Nombre	**Cargo**	**Tipo consejero**
Ricardo Dávila Quiñones	Presidente	Independiente
Carlos Ignacio Enríquez Terrazas		Independiente
Herminio Padruno Santos		Independiente

La administración y operación del negocio del Fideicomiso lo lleva a cabo el Administrador y Asesor, cuyo equipo directivo está conformado de la siguiente forma:

Director General

Guillermo de Jesús Medrano Artalejo. Es contador público con Maestría en Administración de Empresas por parte del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y estudios en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (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.

Director de Estructuración y Operaciones

Lorena Martínez Molina. 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.

Director Inmobiliario

Gilberto Delgado López. 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.

Director de Finanzas y Administración

Luis Carlos Piñón Reza. Es contador público, con maestría en Impuestos y aspirante al grado de doctor en administración. Con más de 15 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 9 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 de 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.

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

A continuación, se presenta un cuadro informativo sobre el comportamiento de los CBFIs de Fibra Nova (FNOVA17) en el mercado de la Bolsa Mexicana de Valores. Se muestra el precio máximo, precio mínimo y volumen operado.

	Mínimo	Máximo	Precio Cierre	Volumen
1T-2021	17.82	18.74	18.00	1,130,196
2T-2021	19.50	22.00	21.00	11,352,091
3T-2021	19.95	23.31	22.95	8,559,480
4T-2021	21.97	25.55	25.48	1,094,822
1T-2022	25.40	34.47	28.90	582,525
2T-2022	28.35	30.64	30.35	2,349,765
3T-2022	29.86	32.70	29.49	240,473
4T-2022	28.00	29.89	29.75	540,028

	Mínimo	Máximo	Precio Cierre	Volumen
ene-19	19.50	19.50	19.50	-
feb-19	19.50	19.50	19.50	-
mar-19	19.50	19.50	19.50	-
abr-19	19.50	19.50	19.50	-
may-19	19.50	19.50	19.50	-
jun-19	19.50	19.50	19.50	-
jul-19	19.50	19.50	19.50	-
ago-19	19.50	19.50	19.50	-
sep-19	19.50	19.50	19.50	2,564,466
oct-19	19.50	19.50	19.50	-
nov-19	19.50	19.50	19.50	-
dic-19	19.50	19.60	19.50	1,275
ene-20	19.20	19.60	19.20	260,410
feb-20	19.00	19.20	19.01	1,473,766
mar-20	18.99	19.50	19.50	1,002,645
abr-20	19.00	19.00	19.00	528
may-20	19.00	19.00	19.00	876
jun-20	18.99	19.00	18.99	15,297
jul-20	18.88	19.00	18.88	45,377
ago-20	18.60	19.50	18.60	2,334,822
sep-20	18.30	18.60	18.30	11,665,968
oct-20	18.30	18.60	18.30	9,931,804
nov-20	18.00	18.61	18.50	10,773,571
dic-20	18.50	18.92	18.50	51,475,222
ene-21	17.82	18.74	17.85	367,882
feb-21	18.00	18.51	18.00	318,757
mar-21	17.90	18.30	18.00	443,557
abr-21	19.50	21.87	19.50	10,612,826
may-21	20.00	22.00	21.69	534,074
jun-21	20.95	22.00	21.00	205,191
jul-21	19.95	22.00	21.70	8,094,603
ago-21	20.97	21.99	21.48	237,125
sep-21	21.47	23.31	22.95	227,752
oct-21	21.97	23.00	21.99	613,102
nov-21	21.97	23.04	23.00	286,516
dic-21	22.98	25.55	25.48	195,204
ene-22	25.40	29.00	27.50	308,647
feb-22	27.60	30.51	30.49	119,428
mar-22	27.50	34.47	28.90	154,450
abr-22	28.51	29.38	29.75	108,433
may-22	28.35	29.95	29.20	2,116,125

jun-22	29.67	30.64	30.35	125,207
jul-22	30.02	32.70	31.92	53,111
ago-22	31.50	32.02	31.44	114,044
sep-22	29.86	31.00	29.49	73,318
oct-22	28.92	29.45	29.00	39,225
nov-22	28.60	29.00	28.70	295,089
dic-22	28.00	29.89	29.75	205,714
ene-23	29.5	29.80	29.58	38,947
feb-23	29.60	31.75	31.00	246,197
mar-23	30.63	31.50	31.48	23,868

Denominación del formador de mercado

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no cuenta con un formador de mercado.

Duración del contrato con el formador de mercado

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no cuenta con un formador de mercado.

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no cuenta con un formador de mercado.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no contaba con un formador de mercado.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

1) Historia y desarrollo del administrador

El Administrador y Asesor es una sociedad civil cuya denominación social es Administradora Fibra Norte 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, y se encuentra ubicada en km. 7.5. Carretera a Cuauhtémoc, Col. Las Ánimas, C.P. 31450, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, y que se encuentra debidamente dada de alta ante el Registro Federal de Contribuyentes, con la cedula de identificación fiscal número AFN161214QT9, estando a la fecha al corriente con el pago de sus impuestos y contribuciones fiscales, teléfonos 6144390100

Al momento de la constitución su capital social del Administrador y Asesor se encontraba distribuido de la siguiente manera:

Socio	Aportación	Porcentaje de participación
Grupo Bafar	$49,950	99.9%
Cibalis	$50	0.1%
Total	**$50,000**	**100%**

Sin embargo, 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. Para tal fin, al momento de la Oferta Inicial el Fideicomiso celebro un contrato de cesión de aportación con Grupo Bafar, por medio del cual se trasfiere la titularidad de la aportación que le corresponde. En virtud de este acto el capital social del Administrador y Asesor se integra de la siguiente forma:

Socio	Aportación	Porcentaje de participación
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero	$49,950	99.9%

Actinver, División Fiduciaria, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso.		
Cibalis	$50	0.1%
Total	**$50,000**	**100%**

En 2021, como parte de una reestructura corporativa Cibalis es fusionada por Industrializadora de Cárnicos Strattega. En virtud de este acto el capital social del Administrador y Asesor se integra de la siguiente forma:

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	99.9%
Industrializadora de Cárnicos Strattega	$50	0.1%
Total	**$50,000**	**100%**

El administrador únicamente presta sus servicios al Fideicomiso y a los Fideicomisos de Inversión, durante su desempeño no ha tenido eventos relevantes que modifiquen su estructura organizacional, como fusión o adquisición de negocios, no ha sufrido cambios en su denominación social, y no se encuentra en ningún proceso judicial, administrativo, concurso mercantil o de quiebra, no existe ningún hecho o evento que modifique su situación financiera actual.

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.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

El Administrador y Asesor contaba con 6 empleados al 31 de diciembre de 2022. 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 del Administrador y Asesor serán empleados de tiempo completo compensados por el Administrador y Asesor.

A continuación, se muestra la información clave de los directivos que integran el equipo de Administración del Fideicomiso.

Director General

Guillermo de Jesús Medrano Artalejo. Es contador público con Maestría en Administración de Empresas por parte del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y estudios en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (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.

Director de Estructuración y Operaciones

Lorena Martínez Molina. 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.

Director Inmobiliario

Gilberto Delgado López. 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.

Director de Finanzas y Administración

Luis Carlos Piñón Reza. Es contador público, con maestría en Impuestos y aspirante al grado de doctor en administración. Con más de 15 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 9 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 celebró el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, con 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.

Estructura corporativa:

El Administrador y Asesor es una sociedad civil cuyo socio mayoritario, al momento es 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.

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

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.

Administradores y tenedores de los certificados:

Comité Técnico

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.

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 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.

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 Asamblea Inicial de Tenedores y hasta en tanto los Tenedores nombren a otros miembros a que tengan derecho, estará integrado por 7 miembros más sus respectivos suplentes, siendo los siguientes:

Nombre	Cargo	Suplente
Oscar Eugenio Baeza Fares	Presidente	Luis Eduardo Ramírez Herrera
Guillermo Enrique Baeza Fares	Vocal	José María Muzquiz Barrera
Herminio Padruno Santos*	Vocal	David Heuricio Ontiveros Roman
Ricardo Dávila Quiñones*	Vocal	Armando Antonio Janzen Hernandez
Luis Enrique Terrazas Seyffert	Vocal	Aaron Abdiel Grijalva Molinar
Carlos Ignacio Enríquez Terrazas*	Vocal	Jose Edgar Beltran Herrera
Jacob Burroughs*	Vocal	Erika Horn Miranda

*Miembro Independiente

En la Asamblea de Tenedores del 19 de abril de 2023, se propone designar como miembros independientes a Gabriela Sepúlveda Elizondo, Maria Ariza Garcia Migoya y Miriam Rebeca Liceaga Muñoz, y como miembros suplentes a Susana Guardado Muñoz, Erika Horn Miranda, Miriam Carrete Herrera y Luis Javier Rosales de la Fuente, lo anterior al cumplir con los requisitos señalados dentro de la Clausula 5.2 incisos (b) y (c) del Fideicomiso, además de los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la Ley del Mercado de Valores.

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 este 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 adiciónales 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 declarara 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 quorum 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 estos 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 ano 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 aprobado 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 Practicas 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 delego 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 Practicas, 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 estos, 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 Practicas;

(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 auditoría, 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 Articulo 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 termino 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 Practicas;

(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 Practicas, discutir y, en su caso, aprobar con el voto favorable de la mayoría de los 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. Pará 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.

Así mismo, el Comité Técnico contara con el apoyo de los Comités de Auditoría y Practicas Societarias para el cumplimiento de sus funciones.

Comité de Auditoría.

El Comité de Auditoría está constituido por 3 consejeros independientes y tiene como encomienda principal apoyar al Consejo de Administración del Grupo en la evaluación de la calidad e integridad de la contabilidad y los procesos de negocio; asimismo, identificar el nivel de cumplimiento de las estrategias, políticas establecidas y marco legal operativo, y su consistencia con los objetivos de negocios definidos por los propios accionistas.

Miembros:	
Carlos Ignacio Enríquez Terrazas	Expertos en finanzas
Herminio Padruno Santos	
Jacob Burroughs	

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.

El Comité de Prácticas Societarias está constituido por 3 consejeros independientes y tiene como encomienda principal apoyar al Consejo de Administración del Grupo en la elaboración de informes, realizar observaciones sobre el desempeño de los Directores Relevantes, evaluar las operaciones con partes relacionadas y la revisión de los paquetes de emolumentos entregados al Director General y Directivos Relevantes.

Miembros:

Ricardo Dávila Quiñones

Expertos en finanzas

Carlos Ignacio Enríquez Terrazas

Herminio Padruno Santos

Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Practicas, 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 Practicas 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 de que el Comité de Practicas apruebe la compensación y los cálculos que dan origen a ella, propuestos por el Administrador y Asesor, el Comité de Practicas deberá someterla a aprobación del Comité Técnico.

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.

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.

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.

Código de conducta

Nuestro Administrador cuenta con un código de conducta con el cual deberán cumplir los directivos y empleados de este. Los principales lineamientos son los siguientes:

Introducción

La conducta y el comportamiento de los directivos y ejecutivos de Fibra Nova, tienen un profundo efecto en la percepción de los empleados sobre la organización y en su actitud a modo de cumplir sus responsabilidades.

Los aspectos que en mayor medida determinan la percepción de los empleados hacia la organización son:

a) El comportamiento de sus ejecutivos y directivos

b) Las reglas existentes

c) El castigo a las infracciones

La finalidad de una política de personal enfocada a la transparencia debe de ser desmotivar o eliminar las oportunidades que los empleados tienen para aprovecharse indebidamente de su posición en la empresa o buscar un beneficio personal a expensas del interés de la organización. Esto se logra por medio del ejemplo y ajustando el comportamiento de los empleados al código de conducta, así mismo teniendo cero tolerancias a las transgresiones de este mismo.

Principios Básicos

Los principios básicos del código de ética y conducta son:

a) Objetivos de la empresa

b) Integridad Absoluta

c) Respecto constante

Nuestros objetivos definen quienes somos y son nuestra carta de presentación ante nuestros inversionistas, proveedores, competidores y nuestra comunidad. Integridad absoluta significa ser fiel a lo que creemos, y siempre buscar hacer lo correcto. Respeto constante por la gente, significa que tratamos a otros con dignidad, como quisiéramos que nos trataran a nosotros.

Propósito de Código de Conducta

Este código sintetiza muchas de las políticas por las cuales la empresa y sus colaboradores deberán regirse. Sin embargo, el código va más allá de los mínimos legales, describiendo los valores éticos que compartimos como miembro de Fibra Nova.

Responsabilidad y rendimiento de cuentas

El Grupo Directivo deberá liderar este proyecto, tanto en palabra como en acción, siendo responsables de fomentar comunicaciones abiertas y bidireccionales, de ser proactivos y modelos positivos, mostrando respeto y consideración por cada uno de los miembros de la organización.

Prácticas Contables

La integridad y claridad de los registros contables no es solo política de Fibra Nova, sino que también es mandato legal. Fibra Nova requiere llevar registros en libros y cuentas y de mantener un sistema efectivo de sus controles internos.

Los Auditores internos tienen la responsabilidad de conducir revisiones objetivas e independientes, tomando en cuenta las normas de ética en los negocios. Todos los empleados deberán cooperar totalmente con los Auditores; declaraciones falsas o engañosas hechas a los auditores, ya sean internos o externos, son consideradas una falsificación de registros.

Nuestra Responsabilidad

Respetamos la dignidad de cada miembro de Fibra Nova

Respeto Constante

Nos trataremos unos a otros con respeto y justicia en todo momento, tal como deseamos que se nos trate.

Salud y Seguridad

Todos los miembros de Fibra Nova somos responsables de mantener un lugar de trabajo seguro y limpio siguiendo las reglas y prácticas establecidas. Debemos reportar a nuestro jefe inmediato, cualquier accidente, así como la existencia de equipos, prácticas o condiciones inseguras o insalubres.

Discriminación y Hostigamiento

Es política de Fibra Nova, asegurar que ningún empleado o solicitante de empleo sea discriminado durante el reclutamiento, contratación, entrenamiento o promoción debido a su edad, raza, nacionalidad, religión, sexo, preferencias sexuales, impedimentos físicos y/o estado civil. Se espera que todo el personal se conduzca en un ambiente de respeto, justicia, equidad y dignidad.

Es también política de Fibra Nova, proveer un ambiente de trabajo libre de cualquier tipo de hostigamiento, ya sea verbal, escrito, físico y/o sexual.

Políticas sobre Uso de Drogas y Alcohol

Fibra Nova está firmemente comprometido a eliminar los problemas asociados con el abuso de drogas y alcohol por parte del personal. Se requiere que todos los empleados estén en buenas condiciones para el desempeño de su trabajo de una manera eficiente y segura, libre de cualquier error causado por haber usado drogas o alcohol, por lo que es política de Fibra Nova prohibir a sus empleados el uso de drogas dentro y fuera de sus labores, a excepción de aquellas prescritas por médicos por medio de recetas.

Libertad de Creencias Políticas y Religiosas

Fibra Nova promueve la libertad de elección política entre sus empleados, por lo que nadie puede ejercer coerción o presión sobre cualquier empleado con el propósito de influirlo a que contribuya o se incline por cierto partido, candidato o precandidato político.

Así mismo Fibra Nova promueve y respeta la libertad de creencia religiosa entre sus empleados. La coerción o discriminación sobre cualquier empleado por causas religiosas no será tolerada.

Inversionistas

Nuestra razón de ser… “la satisfacción de nuestros inversionistas”

Ventas y mercadotecnia

Desarrollaremos relaciones de largo plazo con nuestros inversionistas demostrando honestidad e integridad. Toda nuestra publicidad y promoción será precisa y verdadera, nunca será aceptable transmitir mensajes deliberadamente engañosos, omitir hechos importantes o hacer falsas reclamaciones sobre las ofertas de nuestros competidores.

Información del inversionista

Protegeremos la información del inversionista que sea delicada, privada, confidencial, haciéndolo tan cuidadosamente, como si fuera nuestra. Solo aquellos con necesidad y facultad para ello, tendrán acceso a dicha información.

Socios de negocio

El desarrollo de relaciones de calidad con otras Empresas da una ventaja competitiva a Fibra Nova

Haciendo negocios con otros

Todo arreglo con terceras partes, deberá cumplir con las políticas de Fibra Nova y con la Ley. No usaremos a terceras personas para desempeñar actos prohibidos por la Ley o por este código de conducta.

Asesores y consultores

Tarifas de comisión u honorarios pagados a mayoristas, distribuidores, agentes promotoras, asesores o consultores, deberán ser razonables en relación al valor del producto o del trabajo efectuado. No pagaremos comisiones u honorarios donde tengamos razones para creer que se convertirán en sobornos.

Contratistas y subcontratistas

Los contratistas y subcontratistas juegan un rol vital en cumplimiento de muchos de nuestros contratos. En algunos casos, son altamente visibles ante nuestros clientes, por lo tanto, es muy importante, asegurar que se conserve y fortalezca la reputación de Fibra Nova, actuando consistente y congruentemente con nuestro código de conducta.

Joint ventures y alianzas

Tratándose de coinversiones, Fibra Nova se esforzará en asociarse con Empresas que compartan nuestro compromiso con la ética. También trabajaremos para lograr que las normas y estándares de nuestros asociados, sean compatibles con las nuestras.

Práctica de compra

Las decisiones de compra deberán tomarse basadas solamente en el interés de Fibra Nova. Los proveedores obtendrán los contratos con nuestra empresa, con base en la calidad de su producto, precio, términos de entrega y condiciones de pago. Los acuerdos de compra deberán ser documentados y deberán identificar claramente el servicio o producto a proveer, la base sobre la cual se realizará el pago y la tarifa u honorario aplicable.

Tenedores

Tratemos la inversión de nuestros tenedores como si fuera propia

Protegiendo los activos de Fibra Nova

Tenemos la responsabilidad de proteger los activos que la organización nos encomendó, liberándolos de cualquier pérdida, daño, mal uso o robo. Dichos activos solamente podrán ser utilizados para los fines del negocio y nunca para propósitos personales o ilegales.

Información privilegiada y propietaria

Debe considerarse una regla la salvaguarda de la información propietaria y privilegiada, manteniéndola segura y limitando su acceso, sólo a quienes tengan necesidad de conocerla para realizar su trabajo. Esto incluye cualquier información que no se ha dado a conocer al público en general.

Información interna

Los empleados de Fibra Nova no podrán hacer intercambio de valores o cualquier otro tipo de propiedad o bienes con base en el conocimiento que adquieren en su trabajo, si esa información no ha sido públicamente reportada. Queda prohibido aconsejar a otros que pudieran tomar una decisión sobre alguna inversión con base en la información interna del trabajo.

Exactitud y transparencia de los registros de la organización

Para tomar decisiones razonablemente correctas, requerimos registros y reportes de información honestos y precisos. Esto incluye datos comerciales, financieros, de producción, seguridad y de personal. Todos los libros, registros y cuentas financieras mediante las cuales se controlen activos y procesos del negocio, deberán reflejar las transacciones y eventos con precisión y cumplir con los principios de contabilidad y sistemas de control interno de Fibra Nova.

Comunicaciones internas y retención de documentos

Toda comunicación deberá ser clara, veraz, oportuna y precisa. Se debe evitar la exageración, el lenguaje soez, la especulación, las conclusiones legales o las caracterizaciones despectivas sobre otras personas o compañías. Los registros y documentos siempre deberán retenerse o destruirse de acuerdo con las políticas internas, asegurando el cumplimiento de las leyes aplicables respecto de la conservación de los mismos.

Comunicaciones electrónicas

Las comunicaciones enviadas a través de los sistemas electrónicos del Fideicomiso, no deberán contener mensajes que razonablemente pudieran considerarse como difamatorios, ofensivos, amenazantes, violentos o destructivos.

Competidores

Competimos agresivamente y con integridad al mismo tiempo

Información competitiva

Nunca usaremos métodos ilegales o no éticos, para obtener información sobre la competencia. Está prohibido apropiarse de información propietaria y privilegiada, poseer información secreta sobre intercambio de valores obtenidos sin el consentimiento del consejo, así como a provocar tales divulgaciones por parte de empleados actuales o pasados de otras compañías.

Competencia justa

Fibra Nova y todos sus empleados, deberán cumplir con las leyes que regulan la existencia de monopolios y competencia desleal en los países donde hacemos negocio. Seremos cuidadosos al tratar con los competidores y evitaremos cualquier situación riesgosa que pueda surgir en relación con las actividades comerciales.

Comunidades

Servicio a la comunidad

Queda prohibido a los empleados tramitar, comprometer o convenir donativos o financiamientos a nombre y por cuenta de la empresa. Este proceso requiere ser aplicado racionalmente, motivo por el cual se limita esta facultad a la Dirección General.

Actividades comunitarias personales

Todos nuestros empleados son libres de apoyar a las organizaciones comunitarias y/o causas políticas, religiosas o caritativas de su elección, siempre y cuando, pongan en claro, que sus puntos de vista y acciones no son los de Fibra Nova.

Medio ambiente

Respetamos la ecología cumpliendo con las leyes ambientales aplicables en las comunidades donde llevamos a cabo nuestras operaciones. Estamos comprometidos con la protección del medio ambiente, minimizando el impacto ambiental de nuestros procesos productivos y haciendo negocios, de tal manera que fomenten un uso racional y sostenible de los recursos naturales.

Comunicación con los medios y las autoridades

Para asegurar el manejo profesional y consecuente, las peticiones por parte de los medios de comunicación masivos deberán ser dirigidas a la Dirección General, quien la canalizará y designará un vocero oficial. Toda información provista, deberá ser verdadera, precisa y clara. No alteraremos o destruiremos documentos o registros en respuesta a una investigación o petición legal.

Gobierno

Como empresa responsable, es nuestra obligación cumplir con la ley

Cumplimiento con la ley

Los miembros de Fibra Nova debemos cumplir con las leyes y regulaciones aplicables dondequiera que operemos y hagamos negocios. Las presiones y exigencias para el cumplimiento de nuestras metas y resultados no son excusa para violar la ley.

Actividades políticas de Fibra Nova

Ningún miembro del Fideicomiso podrá hacer contribuciones políticas o hacer uso del nombre, fondos, propiedades, equipos o servicios de Fibra Nova para el apoyo de partidos políticos, iniciativas o candidatos, excepto con aprobación y por instrucción del Director General.

Leyes anticorrupción

Fibra Nova cumplirá con las leyes anticorrupción de las entidades donde operan sus negocios y las leyes aplicables en el extranjero. Los empleados de Fibra Nova no ofrecerán o harán pagos directa o indirectamente a funcionarios y empleados del gobierno y empresas paraestatales.

Al cruzar las fronteras nacionales

Fibra Nova cumplirá con las leyes de los países en los que desarrolla operaciones, cumpliendo con las regulaciones y restricciones al producir, importar o exportar, bienes, servicios, información o tecnología. Por su parte, todos los empleados que viajan a esos países estarán sujetos a sus leyes. Cualquier acto ilícito o comportamiento no deseado, será responsabilidad única y exclusiva del viajero.

Conflicto de intereses

Siempre tomaremos decisiones en base a los intereses de Fibra Nova

Guías generales

Las decisiones y acciones de operación de los negocios, actividades comerciales y asuntos de interés laboral deberán basarse y realizarse cuidando los intereses de Fibra Nova y bajo ninguna circunstancia, deberán ser motivadas por consideraciones personales o ajenas a la institución.

Empleo externo

Los empleados no podrán trabajar para, recibir regalos de los competidores, clientes, distribuidores, proveedores y líderes representantes de los trabajadores, sin la aprobación de la Dirección General. Cualquier actividad externa, deberá ser estrictamente separada del trabajo y no deberá afectar el desempeño de sus responsabilidades dentro de la organización.

Miembros de la familia y relaciones personales cercanas

Ningún empleado podrá usar su influencia personal o su nivel jerárquico, para hacer que Fibra Nova haga negocios con una compañía en la cual algún familiar o amigo, tenga interés. Tampoco estará permitido utilizar la coacción y el peso de un puesto, para contratar candidatos sin cubrir las políticas y filtros de selección correspondientes.

Inversiones

Los empleados de Fibra Nova no podrán involucrarse en un negocio externo, ni efectuar inversiones con un competidor, cliente, proveedor y distribuidor o ejecutar actividades que tengan impacto comercial sobre nuestra organización.

Regalos a los empleados de Fibra Nova

Se prohíbe a los empleados, aceptar remuneraciones, dádivas o propinas. Tratándose de obsequios provenientes de un tercero, se pueden aceptar artículos de valor marginal, siempre que no sean en efectivo, que sean legales y que la naturaleza del obsequio no sea negociable.

Regalos por parte de los empleados de Fibra Nova

Algunas situaciones comerciales y laborales requieren el otorgamiento de regalos. Los regalos que Fibra Nova entregue por conducto de sus empleados deberán ser plenamente autorizados, legales, razonables y apropiados.

Viajes

Aceptación de gastos de viaje

Los empleados de Fibra Nova podrán aceptar transportación y alojamiento por parte de algún proveedor o tercero, si el propósito del viaje es de negocios y es aprobado anticipadamente por el director responsable del empleado.

Pago de viajes a externos

Siempre y cuando no lo prohíba la ley o la política de la organización del receptor, Fibra Nova podrá pagar los gastos de transportación y alojamiento incurridos por clientes, distribuidores, proveedores y líderes sindicales, en relación con una visita a las instalaciones de cualquier unidad de negocio de la empresa. La visita deberá ser para propósitos comerciales.

Así mismo, el Administrador cuenta con políticas internas relacionadas con operaciones con valores propios, conflictos de interés y uso de información privilegiada las cuales están alineadas a lo dispuesto por la Ley de Mercado de Valores.

Igualmente, tanto el Comité Técnico como el Administrador se apegan a los lineamientos previstos en el Código de Mejores Prácticas Corporativas emitido por el Consejo Coordinador Empresarial.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Padruno Santos Herminio	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) Tipo de asamblea
Grijalva Molinar Aaron Abdiel	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) Tipo de asamblea
Davila Quiñones Ricardo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) Tipo de asamblea
Enriquez Terrazas Carlos Ignacio	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) Tipo de asamblea
Burroughs Jacob	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) Tipo de asamblea
Terrazas Seyffert Luis Enrique	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) Tipo de asamblea
Pumarejo Hinojosa Ana Elisa	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) Tipo de asamblea
Janzen Hernandez Armando Antonio	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) Tipo de asamblea
Morales Fong Rosa Isela	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) Tipo de asamblea
Horn Miranda Erika	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) Tipo de asamblea

No Independientes [Miembro]

Baeza Fares Oscar Eugenio	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
	Tipo de asamblea
Baeza Fares Guillermo Enrique	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
	Tipo de asamblea
Terrazas Seyffert Luis Enrique	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
	Tipo de asamblea
Ramirez Herrera Luis Eduardo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
	Tipo de asamblea
Muzquiz Barrera Jose Maria	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
	Tipo de asamblea

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Medrano Artalejo Guillermo de Jesus	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
	Tipo de asamblea
Martinez Molina Lorena	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
	Tipo de asamblea
Delgado Lopez Gilberto	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
	Tipo de asamblea
Piñon Reza Luis Carlos	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
	Tipo de asamblea

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 75

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Al 31 de diciembre de 2022, no se ha establecido una política de inclusión laboral.

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Grupo Bafar S.A.B. de C.V.	0.74

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Ricardo Davila Quiñones	Practicas Corporativas Tipo de Asamblea (En su caso)
Carlos Ignacio Enriquez Terrazas	Auditoria y Practicas Corporativas Tipo de Asamblea (En su caso)
Herminio Padruno Santos	Auditoria y Practicas Corporativas Tipo de Asamblea (En su caso)
Jacob Burroughs	Auditoria Tipo de Asamblea (En su caso)

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

A continuación, se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de resultados por los periodos concluidos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. Esta información debe leerse en conjunto con nuestros Estados Financieros Consolidados auditados. La información financiera seleccionada contenida aquí se presenta de forma consolidada, y no es necesariamente indicativa de nuestra situación financiera y los resultados para cualquier fecha o periodo futuro, ya que pueden existir factores o acontecimientos inciertos como pueden ser factores financieros, de mercado, cambiario, tasas de interés, etc. Para ampliar la información consultar la sección factores de riesgo.

Estado de Situación Financiera Consolidado

Activos	**2022**	**2021**	**2020**
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$181,119	$138,325	$11,516
Clientes y otras cuentas por cobrar	84,153	59,554	27,375
Partes relacionadas	10,340	-	5
Pagos anticipados	3,118	2,176	4,718
Total del activo corriente	278,730	200,055	43,614
Activo no corriente:			
Propiedades de inversión	13,418,177	11,665,688	7,008,289
Mobiliario y equipo, neto	1,151	1,034	1,040
Activos por derecho de uso	944	1,005	1,065
Impuestos sobre la renta diferido	329	419	456
Otros activos, neto	41,903	41,304	32,940
Total del activo no corriente	13,462,504	11,709,450	7,043,790
Total activos	**$13,741,234**	**$11,909,505**	**$7,087,404**
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corriente:			
Préstamos y porción circulante de deuda a corto plazo	967,266	850,228	471,209
Préstamo por pagar Vextor Activo (parte relacionada)	-	76,148	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	103,741	56,553	9,956

Impuestos por pagar	289	417	928
Partes relacionadas	1,941	318	2,072
Total del pasivo corriente	1,073,237	983,664	484,165
Pasivo no corriente:			
Deuda a largo plazo	3,912,567	3,686,550	1,470,097
Préstamo por pagar Vextor Activo (parte relacionada)	1,480,304	-	-
Depósitos en garantía de clientes	25,926	17,742	14,050
Pasivo por arrendamientos	1,080	1,104	1,131
Pasivo por beneficios definidos a los empleados	87	72	52
Total del pasivo no corriente	5,419,964	3,705,468	1,485,330
Total del pasivo	6,493,201	4,689,132	1,969,495
Patrimonio del fideicomiso:			
Patrimonio	3,837,556	4,589,386	3,311,014
Reserva para recompra de certificados fiduciarios	(8)	(1,550)	(3,446)
Utilidades acumuladas	4,108,838	2,632,560	1,810,358
Otro resultado integral	(698,353)	(23)	(17)
Total del patrimonio del fideicomiso	7,248,033	7,220,373	5,117,909
Total del pasivo y patrimonio del fideicomiso	**$13,741,234**	**$11,909,505**	**$7,087,404**

Estado de Resultados Consolidado

	2022	2021	2020
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	1,005,389	690,527	561,175
Gastos de operación y administración:			
Gastos de operación	28,876	19,111	15,956
Gastos de administración	70,952	46,195	36,613
Otros ingresos (gastos)	(43,261)	26	
	56,567	65,332	52,569
Utilidad de operación	948,822	625,195	508,606
Costo de financiamiento y otros ingresos:			
Intereses ganados	420	601	283
Gasto financiero	(141,103)	(72,919)	(63,076)
Fluctuación cambiaria, neta	265,911	(75,069)	(39,117)
Revaluación de propiedades de inversión al valor razonable	407,457	344,433	267,128
	532,685	197,046	165,218
Utilidad antes de impuestos	1,481,507	822,241	673,824
Impuesto a la utilidad	5,229	39	(456)
Utilidad neta consolidada	**$1,476,278**	**$822,202**	**$674,280**
Atribuible a:			
Tenedores de CBFI de Fideicomiso	$1,476,278	$822,202	$674,280
Utilidad básica y diluida por CBFI	$ 2.32	$ 2.74	$ 2.79

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2022, la deuda bancaria de Fibra Nova ascendía a $4,879.8 millones de pesos, la cual está compuesta por los créditos que se describen a continuación.

BBVA

En septiembre de 2022, Fibra Nova contrató con BBVA una línea de crédito por $10 millones de dólares. Este crédito tiene como fecha de vencimiento el 28 de febrero de 2023 y devenga intereses a una tasa SOFR + 1.35. Los recursos provenientes de esta línea fueron utilizados para refinanciar deuda de corto plazo.

Inbursa

En agosto de 2022, se dispusieron de la línea autorizada $32 millones de dólares. Este crédito tiene como fecha de vencimiento el 17 de enero de 2023 y devenga intereses a una tasa LIBOR + 1.35. Los recursos provenientes de esta línea fueron utilizados para reestructuración de la deuda.

En diciembre de 2022, se dispusieron de la línea autorizada $35 millones de dólares. Este crédito tiene como fecha de vencimiento el 17 de enero de 2023 y devenga intereses a una tasa LIBOR + 1.35. Los recursos provenientes de esta línea fueron utilizados para reestructuración de la deuda.

En noviembre de 2022, Fibra Nova contrato con Inbursa un crédito tipo bullet por $100 millones de dólares, este crédito devenga intereses a una tasa fija de 5.9%. El crédito tiene como fecha de vencimiento el 16 de noviembre de 2027.

Bancomext

En marzo de 2021, se dispusieron de la línea autorizada $29 millones de dólares, este crédito cuenta con periodo de gracia de dos años y devenga intereses a una tasa fija del 2.85%. El crédito tiene como fecha de vencimiento el 20 de marzo de 2028 y cuenta con garantía inmobiliaria. El pago de las amortizaciones está bajo el esquema de balloon payment por lo cual la última amortización corresponderá al 85% del monto dispuesto. Los recursos obtenidos fueron utilizados para refinanciar deuda en dólares de corto plazo que en su momento se utilizó en las inversiones realizadas durante el año.

En octubre de 2021, se dispusieron de la línea autorizada $13.3 millones de dólares, este crédito cuenta con periodo de gracia de dos años y devenga intereses a una tasa fija del 3.10%. El crédito tiene como fecha de vencimiento el 20 de septiembre de 2028 y cuenta con garantía inmobiliaria. El pago de las amortizaciones está bajo el esquema de balloon payment por lo cual la última amortización corresponderá al 85% del monto dispuesto. Los recursos obtenidos fueron utilizados para refinanciar deuda en dólares de corto plazo que en su momento se utilizó para el desarrollo y adquisición de propiedades.

En noviembre de 2021, se dispusieron de la línea autorizada $19.3 millones de dólares, este crédito cuenta con periodo de gracia de dos años y devenga intereses a la tasa LIBOR + 1.80%. El crédito tiene como fecha de vencimiento el 20 de marzo de 2028 y cuenta con garantía inmobiliaria. El pago de las amortizaciones está bajo el esquema de balloon payment por lo cual la última amortización corresponderá al 85% del monto dispuesto. Los recursos obtenidos fueron utilizados para refinanciar deuda en dólares de corto plazo que en su momento se utilizó para el desarrollo y adquisición de propiedades.

Scotiabank

En diciembre de 2020, Fibra Nova contrató con Scotiabank una línea de crédito por $15.2 millones de dólares por cinco años y a tasa fija de 3.5%. Los recursos provenientes de esta línea fueron utilizados para refinanciar deuda de corto plazo.

En febrero de 2022, Fibra Nova contrató con Scotiabank una línea de crédito por $31.22 millones de dólares por cinco años a una tasa fija de 3.6%. Los recursos provenientes de esta línea fueron utilizados para reestructuración de la deuda.

Al cierre del ejercicio 2022, la deuda con instituciones financieras del Fideicomiso estaba integrada como sigue:

Préstamos de instituciones financieras a corto plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2022	2021	2020
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A, Institución Banca Múltiple	Usd	LIBOR + 1.35	17/01/2023	$ 677,653	$ -	$ -
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA México S.A.,	Usd	SOFR + 1.35	28/02/2023	193,615	-	-
Crédito simple en moneda extranjera Banco Inbursa, S.A, Institución Banca Múltiple	Usd	LIBOR + 1.35	17/01/2023	38,723	-	-
Crédito simple en moneda extranjera Banco Inbursa, S.A, Institución Banca Múltiple	Usd	LIBOR + 1.60	08/04/2022	-	635,986	-
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA México S.A.,	Usd	LIBOR + 1.60	18/02/2022	-	102,579	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	Usd	LIBOR + 2.50	12/03/2021	-	-	318,963
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA Bancomer, S.A.	Usd	LIBOR + 2.50	23/07/2021	-	-	99,676
				$909,991	$738,565	$418,639

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2022	2021	2020
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A, Institución Banca Múltiple	Usd	5.9	16/11/2027	$ 1,936,150	$ -	$ -
Crédito simple en moneda extranjera con Scotiabank Inverlat S.A.	Usd	3.6	24/02/2027	585,000	-	-

Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Usd	2.85	20/03/2028	563,420	597,007	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Usd	LIBOR + 1.80	20/09/2028	372,709	394,927	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Usd	3.1	20/09/2028	257,508	272,860	-
Crédito simple en moneda extranjera con Scotiabank Inverlat, S.A.	Usd	3.5	26/12/2025	255,055	291,049	303,016
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	Usd	LIBOR + 2.46	20/02/2027	-	1,025,785	996,760
Crédito simple en moneda extranjera con HSBC, S.A.	Usd	LIBOR + 2.30	08/12/2023	-	1,025,785	-
Crédito simple en moneda nacional con BBVA México, S.A.	Mxn	7.8	30/09/2026	-	133,400	145,899
Crédito simple en moneda nacional con BBVA México, S.A.	Mxn	8.3	30/11/2022	-	57,400	76,992
				3,969,842	3,798,213	1,522,667
Menos Porción Circulante				57,275	111,663	52,570
				$3,912,567	$3,686,550	$1,470,097

Estos contratos, de acuerdo a las prácticas de mercado, contemplan ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las cuales se incluye el cumplimiento a las siguientes obligaciones financieras:

Razón cobertura de pago: El flujo de rentas sobre la amortización de capital y pago de intereses ordinarios no deberá ser menor a 1.25.

Razón de apalancamiento: Mantener durante la vigencia del contrato una relación de pasivo total a capital contable (Pasivo Total / Capital Contable) no mayor a 3.85.

Cobertura de intereses: Mantener durante la vigencia del contrato una relación de utilidad operativa más depreciación del ejercicio (UAFIR) a gastos financieros netos (UAFIR / Gastos Financieros netos) no menor a 1.6.

Cobertura de intereses (2): Mantener durante la vigencia del contrato una relación de UAFIRDA consolidado (últimos doce meses) entre intereses pagados (últimos doce meses) mayor a 3.5 veces.

Índice de Apalancamiento máximo: El índice de apalancamiento deberá ser menor o igual a 50%.

Cobertura de servicio de deuda: Mantener un índice de cobertura de deuda igual o mayor a 1.25.

De igual forma la CUE y las directrices de nuestro Comité Técnico y Asamblea de Tenedores contemplan ciertos niveles de endeudamiento con los que deben cumplir Fibra Nova:

- Razón de apalancamiento (LTV) menor o igual a 50%
- Razón Servicio de la deuda mayor a 1.0 veces

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de sus obligaciones financieras estipuladas en sus contratos de crédito y con las disposiciones de las autoridades regulatorias. A continuación, se muestra un resumen del cálculo de nuestras obligaciones.

Fibra Nova		Limite	Estado
Cobertura de intereses	5.9	Mayor o igual a 1.6	Cumplimiento
Cobertura de intereses	6.7	Mayor o igual a 3.5	Cumplimiento
Razón Apalancamiento (LTV)	46.3%	Menor o igual a 50%	Cumplimiento
Razón Servicio de Deuda	14.4	Mayor o igual a 1.0	Cumplimiento

Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales.

A la fecha del presente reporte el Fideicomiso no tiene conocimiento de algún crédito fiscal impuesto por alguna autoridad.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

2022

El 2022 se caracterizó por ser un año histórico para la industria inmobiliaria impulsada por el nearshoring. Durante el año, México comenzó a presenciar los efectos positivos iniciales de esta mega tendencia, principalmente en el norte del país. Esta nueva mega tendencia representa una gran oportunidad para la industria inmobiliaria, la cual tendrá que aprovechar las crecientes necesidades por espacios industriales de empresas extranjeras que buscan satisfacer la demanda del mercado estadounidense con cadenas de suministro más rápidas y seguras.

Por otro lado, el año también se distinguió por ser un año retador para los mercados financieros. La economía se vio marcada por un entorno inflacionario desafiante a nivel nacional e internacional. En México, el Banco de México realizó fuertes aumentos a la tasa de referencia con el objetivo de frenar la inflación. De la misma manera, Estados Unidos implemento una política monetaria más restrictiva, las medidas impuestas por el Sistema de Reserva Federal redujeron la inflación de niveles históricos a 6.5% para el cierre del 2022. Aunado a esto, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania continúa impactando la economía internacional y deja un panorama de incertidumbre para el futuro.
Ante esta situación en 2022 y aprovechando las oportunidades del mercado, logramos firmar importantes contratos de arrendamiento con empresas extranjeras. Durante 2022, entregamos un total de 106 mil metros cuadrados de área bruta rentable, con ello completamos el pipeline de desarrollo de los contratos firmados, quedando pendiente únicamente la nave industrial en desarrollo para Essilor. De esta forma nuestro portafolio alcanzó los 550 mil metros cuadrados de ABR, los cuales representaron un incremento superior al 10% contra el año pasado.

Con estas incorporaciones, logramos superar la marca de los mil millones en ingresos, alcanzando los $1,005.4 millones de pesos, un incremento del 45.6% contra el año anterior, mientras nuestro EBITDA y AFFO alcanzaron los $949.0 millones y $812.9 millones de pesos con un margen del 94% y 81%, respectivamente.

Una vez más, hemos demostrado la capacidad de la empresa de seguir creciendo a doble digito, con un modelo de negocio de alta resiliencia y sustentabilidad, que nos permite continuar invirtiendo en activos estratégicos que nos posicionan con perspectivas futuras bastante alentadoras. Actualmente, nos encontramos desarrollando un parque industrial en Ciudad Juárez en donde comenzamos con el desarrollo de algunas naves industriales a manera de especulativo, lo cual creemos nos coloca con la capacidad de capitalizar las oportunidades generadas por el nearshoring. Adicional a esto, durante el último trimestre del año firmamos dos nuevos contratos de arrendamiento para naves industriales para empresas extranjeras que se están relocalizando, una en la ciudad de Chihuahua y otra en Ciudad Juárez, cuyos edificios los estaremos desarrollando en el primer semestre del año y tenemos contemplado un pipeline para 2023 de alrededor de 145 mil metros de área bruta rentable. De la misma manera, cerramos el 2022 con un total de 749 mil metros cuadrados de tierra para el desarrollo de nuevos proyectos. La reserva de terreno se encuentra estratégicamente ubicada para satisfacer las necesidades de potenciales inquilinos.

En cuanto a renovaciones durante el año, logramos la extensión del contrato con RR Donnelley para la extensión del contrato de arrendamiento y mejoras en el inmueble en Ciudad Juárez. Este acuerdo reinicia el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la entrega sustancial de las mejoras con la opción de tres períodos adicionales de renovación por 3 años cada uno. También firmamos la extensión del contrato con Electrolux por 13 años adicionales cuyo vencimiento será hasta diciembre de 2035. Por último, se acordó con BRP la extensión del plazo del arrendamiento por 3 años adicionales, cuya nueva fecha de vencimiento será en diciembre de 2025. Los nuevos contratos y las renovaciones que se lograron en el año son un claro indicador de la confianza que tienen nuestros inquilinos hacia Fibra Nova.

Ante estos resultados, y gracias a la confianza de nuestros inversionistas, el precio del certificado supero los $29.75 pesos por CBFI al cierre del año, generando un incremento de más del 52% contra el precio original de salida a bolsa. En retribución a la confianza de los inversionistas, Fibra Nova pago en distribuciones en efectivo correspondiente a reembolso de capital por un total de $767.1 millones de pesos correspondientes al 2022.

2021

Por primera vez alcanzamos más de mil millones de pesos en rentas anualizadas en contratos de arrendamiento firmados, logrando un importante hito para Fibra Nova. A poco más de 4 años desde la salida a bolsa, este crecimiento representa prácticamente haber triplicado el valor de la compañía manteniendo los parámetros de rentabilidad y generación de flujo que ha caracterizado a Fibra Nova.

El desempeño mostrado durante 2021 permitió reafirmar que el modelo de negocio es sustentable y que además ha sorteado con éxito los estragos que ha dejado a casi dos años la pandemia del Covid 19, pero que los fundamentales de nuestra manera de operar nos han permitido seguir creciendo a doble digito, y continuar invirtiendo en activos estratégicos. Hacia el final del año anunciamos la adquisición de un terreno de 32 hectáreas en Cd Juárez, en el cual estaremos desarrollando un nuevo parque industrial, este parque cuenta con toda la infraestructura eléctrica y de servicios ya desarrollada. Igualmente, a inicios de 2022 anunciamos un nuevo acuerdo vinculante para la adquisición de 7 hectáreas que permitirá ampliar nuestro Parque Tecnológico Bafar en Chihuahua sumando en total 21 hectáreas disponibles. Estas reservas permitirán a Fibra Nova ofrecer una solución inmobiliaria acorde a las necesidades de nuestros potenciales inquilinos.

Durante el año logramos la renovación y extensión de los contratos de algunos inquilinos como Hakkai y Legget & Platt, de este último por 5 años incluyendo la ampliación del inmueble arrendado y recientemente en enero firmamos un nuevo contrato con BWI para el arrendamiento de una segunda nave industrial lo cual es un claro indicador de la confianza de nuestros inquilinos hacia Fibra Nova.

En cuanto a resultados financieros, nuestros ingresos totales alcanzaron los $690.5 millones de pesos con un incremento del 23.1% contra el año anterior mientras nuestro EBITDA y AFFO alcanzaron los $625.3 millones y $557.3 millones de pesos con un margen del 91% y 81%, respectivamente.

Ante estos resultados, y gracias a la confianza de nuestros inversionistas, el precio del certificado supero los $25.48 pesos por CBFI al cierre del año, generando un incremento de más del 30% contra el precio original de salida a bolsa.

2020

Este año que concluimos significó múltiples desafíos para la economía global, enfrentamos una emergencia sanitaria sin precedentes y sus consecuencias sobre la actividad económica se hizo sentir en todas las industrias, aunque en diferentes magnitudes. Pese a esta situación, logramos mantener nuestra posición financiera y niveles de apalancamiento en niveles adecuados gracias al sólido modelo de negocio que hemos construido en Fibra Nova, con un portafolio inmobiliario resiliente ante las épocas de crisis y un modelo operativo con alto servicio al cliente y un enfoque a la rentabilidad y eficiencia. Esto nos permitió cobrar la totalidad de las rentas de acuerdo a nuestros contratos de arrendamientos vigentes, incluso aquellas que a medidas de año diferimos como apoyo a nuestros inquilinos del sector educativo.

En términos financieros logramos cifras sumamente positivas, nuestros ingresos totales tuvieron un incremento del 19% en comparación al ejercicio anterior, para totalizar en $561.2 millones de pesos mientras nuestro AFFO acumulado alcanzó los $445.1 millones de pesos con un margen del 79% en relación a los ingresos.

Los buenos resultados y la solidez de nuestro modelo de negocios nos permitieron continuar con nuestra política de distribuciones trimestrales. Durante el año distribuimos un total de $438.1 millones de pesos equivalentes a $1.8 pesos por certificado, lo cual supone un Dividend Yield superior al 9%.

Resultados de la operación del fideicomiso:

2022

Los resultados presentados a continuación corresponden al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022.

Ingresos Totales

Los ingresos totales ascendieron a $1,005.4 millones de los cuales $979.6 millones corresponden a ingresos por rentas. Esta cifra representa un incremento del 45.6% en comparación con los $690.5 millones reportados el año anterior.

Gastos de operación y administración

Los gastos de operación durante el año ascendieron a $28.9 millones de pesos representando el 2.9% de los ingresos. Estos gastos incluyen aquellos propios de la operación directa del inmueble como lo son gastos administrativos y gestión, servicios, mantenimientos y seguros correspondientes al periodo.

Los gastos de administración ascendieron a $71.0 millones de pesos y representan el 7.1% de los ingresos totales. Estos gastos corresponden principalmente a los incurridos por nuestro administrador que no son propios de la operación de los inmuebles, gastos de promoción, los planes de compensación de ejecutivos y las contraprestaciones por los servicios corporativos y además incluyen gastos por servicios que Fibra Nova paga por cuenta del inquilino pero que nos son reembolsados en su totalidad de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

Igualmente, en el año, registramos otros ingresos por $43.3 millones de pesos los cuales principalmente corresponden a utilidad en venta de inmuebles.

A lo largo del año, los gastos en su totalidad se han mantenido constantes como porcentaje de los ingresos alrededor del 5.6%.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a $976.5 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.1%.

Utilidad de Operación y EBITDA

La utilidad de operación para 2022 se ubicó en $948.8 mientras el EBITDA (UAFIDA) ascendió a $949.0 millones de pesos con un margen EBITDA de 94.4% en relación a los ingresos totales.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a $141.1 millones de pesos los cuales presentan un incremento de 93.5% en relación con el año anterior, como consecuencia del financiamiento en dólares adquirido durante el año para soportar las inversiones que hemos realizado. Finalmente se tiene una utilidad por fluctuación cambiaría por $265.9 millones, la cual en su mayoría corresponde a revaluación de pasivos en moneda extranjera.

Otros Efectos

Al 31 de diciembre de 2022 se reconoció un beneficio por revaluación de las propiedades de inversión por $407.5 millones de pesos de conformidad con NIC 40.

Impuestos a la Utilidad.

Fibra Nova califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Nova debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio.

No obstante, lo anterior, nuestro Administrador si está sujeta al impuesto sobre la renta. Al 31 de diciembre de 2022 los impuestos a la utilidad de nuestro Administrador ascendían a $5.2 millones de pesos.

Utilidad Neta.

Por lo anterior, la utilidad neta ascendió $1,476.3 millones de pesos presentando un incremento de 79.5% en comparación al año anterior.

AFFO

El AFFO se ubicó en $812.9 millones de pesos con un margen del 80.9% y un incremento del 45.9% en comparación al ejercicio anterior.

2021

Los resultados presentados a continuación corresponden al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021.

Ingresos Totales

Los ingresos totales ascendieron a $690.5 millones de los cuales $667.4 millones corresponden a ingresos por rentas. Esta cifra representa un incremento del 23% en comparación con los $561.2 millones reportados el año anterior. Este incremento se explica principalmente por las rentas de los inmuebles de BWI, Electrolux, Lear y el centro de ingeniería de Visteon, así como de algunos meses de arrendamiento del portafolio agroindustrial.

Gastos de operación y administración

Los gastos de operación durante el año ascendieron a $19.1 millones de pesos representando el 2.8% de los ingresos. Estos gastos incluyen aquellos propios de la operación directa del inmueble como lo son gastos administrativos y gestión, servicios, mantenimientos y seguros correspondientes al periodo.

Los gastos de administración ascendieron a $46.2 millones de pesos y representan el 6.7% de los ingresos totales. Estos gastos corresponden principalmente a los incurridos por nuestro administrador que no son propios de la operación de los inmuebles, gastos de promoción, los planes de compensación de ejecutivos y las contraprestaciones por los servicios corporativos y además incluyen gastos por servicios que Fibra Nova paga por cuenta del inquilino pero que nos son reembolsados en su totalidad de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

A lo largo del año, los gastos en su totalidad se han mantenido constantes como porcentaje de los ingresos alrededor del 9.5%.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a $671.4 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.2%.

Utilidad de Operación y EBITDA

La utilidad de operación para 2021 se ubicó en $625.2 mientras el EBITDA (UAFIDA) ascendió a $625.3 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.6% en relación a los ingresos totales. El gasto por depreciación y amortización del periodo fue de 115 mil pesos.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a $72.9 millones de pesos los cuales presentan un incremento de 15.6% en relación con el año anterior, como consecuencia del financiamiento en dólares adquirido durante el año para soportar las inversiones que hemos realizado. Finalmente se tiene una perdida por fluctuación cambiaría por $75.1 millones, la cual en su mayoría corresponde a revaluación de pasivos en moneda extranjera.

Otros Efectos

Al 31 de diciembre de 2021 se reconoció un beneficio por revaluación de las propiedades de inversión por $344.4 millones de pesos de conformidad con NIC 40.

Impuestos a la Utilidad.

Fibra Nova califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Nova debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio.

No obstante, lo anterior, nuestro Administrador si está sujeta al impuesto sobre la renta. Al 31 de diciembre de 2021 los impuestos a la utilidad de nuestro Administrador ascendían a 39 mil pesos.

Utilidad Neta.

Por lo anterior, la utilidad neta ascendió $822.2 millones de pesos presentando un incremento de 21.9% en comparación al año anterior.

AFFO

El AFFO se ubicó en $557.3 millones de pesos con un margen del 80.7% y un incremento del 25.2% en comparación al ejercicio anterior.

2020

Los resultados presentados a continuación corresponden al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020.

Ingresos Totales

Los ingresos totales ascendieron a $561.2 millones de los cuales $556.9 millones corresponden a ingresos por rentas. Esta cifra representa un incremento del 18.8% en comparación con los $472.3 millones reportados el año anterior. Este incremento se explica principalmente por las rentas de los inmuebles en Ciudad Juárez, Reynosa y Querétaro los cuales comenzaron operaciones en 2020; y en menor medida por los incrementos contractuales y la fluctuación del tipo de cambio en nuestros contratos denominados en dólares.

Gastos de operación y administración

Los gastos de operación durante el año ascendieron a $16.0 millones de pesos representando el 2.8% de los ingresos. Estos gastos incluyen aquellos propios de la operación directa del inmueble como lo son gastos administrativos y gestión, servicios, mantenimientos y seguros correspondientes al periodo.

Los gastos de administración ascendieron a $36.6 millones de pesos y representan el 6.5% de los ingresos totales. Estos gastos corresponden principalmente a los incurridos por nuestro administrador que no son propios de la operación de los inmuebles, gastos de promoción, los planes de compensación de ejecutivos y las contraprestaciones por los servicios corporativos.

A lo largo del año, los gastos en su totalidad se han mantenido constantes como porcentaje de los ingresos alrededor del 9.4%.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a $545.2 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.2%.

Utilidad de Operación y EBITDA

La utilidad de operación para 2020 se ubicó en $508.6 mientras el EBITDA (UAFIDA) ascendió a $508.7 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.6% en relación a los ingresos totales. El gasto por depreciación y amortización del periodo fue de 100 mil pesos.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a $62.9 millones de pesos los cuales presentan un incremento de 62.6% en relación con el año anterior, como consecuencia del financiamiento en dólares adquirido durante el año para soportar las inversiones que hemos realizado. Finalmente se tiene una perdida por fluctuación cambiaría por $38.7 millones, la cual en su mayoría corresponde a revaluación de pasivos en moneda extranjera.

Otros Efectos

Al 31 de diciembre de 2020 se reconoció un beneficio por revaluación de las propiedades de inversión por $267.1 millones de pesos de conformidad con NIC 40.

Impuestos a la Utilidad.

Fibra Nova califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Nova debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio.

No obstante, lo anterior, nuestro Administrador si está sujeta al impuesto sobre la renta. Al 31 de diciembre de 2020 los impuestos a la utilidad de nuestro Administrador ascendían a un beneficio por $456 mil pesos.

Utilidad Neta.

Por lo anterior, la utilidad neta ascendió $674.3 millones de pesos presentando un incremento de 15.8% en comparación al año anterior.

AFFO

El AFFO se ubicó en $445.1 millones de pesos con un margen del 79.3% y un incremento del 10.4% en comparación al ejercicio anterior.

A la fecha del presente Informe el Fideicomiso no cuenta con créditos fiscales.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

2022

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 31 de diciembre de 2022 Fibra Nova contaba con $181.1 millones de pesos.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por cobrar ascendían a $94.5 millones de pesos y estaban integradas por cuentas por cobrar a clientes por servicios de arrendamiento por $11.3 millones e impuestos por recuperar principalmente IVA por $83.2 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del Fideicomiso otorgados en arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de las inversiones en propiedades de inversión era de $13,418.2 millones de pesos.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2022, la deuda bancaria ascendía a $4,879.8 millones. De los cuales el 100% corresponde a deuda denominada en dólares estadounidenses. Así mismo, tras los refinanciamientos que llevamos a cabo durante el año, la deuda de largo plazo representa el 80%.

Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2022, el fondo de recompra se ubicó en $8 mil pesos. A esa fecha se encontraban 244 CBFIs en tesorería.

2021

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 31 de diciembre de 2021 Fibra Nova contaba con $138.3 millones de pesos.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar ascendían a $59.6 millones de pesos y estaban integradas por cuentas por cobrar a clientes por servicios de arrendamiento por $3.6 millones e impuestos por recuperar principalmente IVA por $56.0 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del Fideicomiso otorgados en arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de las inversiones en propiedades de inversión era de $11,665.7 millones de pesos.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2021, la deuda bancaria ascendía a $4,536.8 millones. De los cuales el 96% corresponde a deuda denominada en dólares estadounidenses. El restante corresponde a los Créditos UVM y UNITEC de largo plazo denominados en moneda nacional. Así mismo, tras los refinanciamientos que llevamos a cabo durante el año, la deuda de largo plazo representa el 84%.

Patrimonio Contribuido

La Asamblea de Tenedores en sesión del 21 de abril de 2021 aprobó la emisión de 93,849,986 CBFIs con derecho de preferencia para los Tenedores actuales a un precio por certificado de $19.50. Los recursos obtenidos de esta nueva emisión fueron utilizados para adquirir el portafolio agroindustrial.

Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2021, el fondo de recompra se ubicó en $1.6 millones de pesos. A esa fecha se encontraban 93,004 CBFIs en tesorería.

2020

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 31 de diciembre de 2020 Fibra Nova contaba con $11.5 millones de pesos.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2020, las cuentas por cobrar ascendían a $27.4 millones de pesos y estaban integradas por cuentas por cobrar a clientes por servicios de arrendamiento por $0.4 millones e impuestos por recuperar principalmente IVA por $27.0 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del Fideicomiso otorgados en arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2020, el valor razonable de las inversiones en propiedades de inversión era de $7,008.3 millones de pesos.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2020, la deuda bancaria ascendía a $1,941.3 millones. De los cuales el 88% corresponde a deuda denominada en dólares estadounidenses. El restante corresponde a los Créditos UVM y UNITEC de largo plazo denominados en moneda nacional. Así mismo, tras los refinanciamientos que llevamos a cabo durante el año, la deuda de largo plazo representa el 75%.

Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2020, el fondo de recompra se ubicó en $3.4 millones de pesos, durante el año se recompraron 198,778 CBFIs los cuales forman parte del fondo del plan de compensaciones. A esa fecha se encontraban 194,888 CBFIs en tesorería.

Las principales políticas contables de la tesorería aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación:

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso se presentan en pesos mexicanos ($). La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar americano. El Fideicomiso utiliza el método directo de consolidación.

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El artículo 187 de la actual Ley del Impuesto sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2022 y 2021, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el Fideicomiso cuenta con un saldo de efectivo restringido por $38,713, $38,713 y $32,338 respectivamente incluidos en el rubro de otros activos, netos no corrientes con la finalidad de cubrir ciertas obligaciones financieras establecidas en los contratos de financiamiento.

En la Asamblea de Tenedores celebrada el 18 de enero de 2023, se aprobó aumentar el número de CBFIs del Programa en 300,000,000 de CBFIs, esta ampliación del programa y el financiamiento bancario (consultar créditos relevantes del fideicomiso) nos permite capitalizar las oportunidades del mercado para continuar desarrollando nuestro portafolio y cumplir con las inversiones comprometidas.

A la fecha del presente informe no existen transacciones relevantes fuera de los estados financieros.

Control Interno del fideicomiso:

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 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 pudiera 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.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB” por sus siglas en inglés).

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas

estimaciones contables críticas. Asimismo, requiere que la Administración utilice su juicio durante el proceso de la aplicación de las políticas contables. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

Las partidas significativas se revelan por separado en los estados consolidados integrales. Excepto por los efectos de la norma internacional de contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) 19 revisada, neto de los efectos de los impuestos diferidos, no existen partidas adicionales de Otros Resultados Integrales (ORI) en los estados consolidados integrales.

Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a Dls. o dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

a) Negocio en Marcha

El Fideicomiso ha adoptado un modelo de refinanciamiento de la deuda para la construcción y desarrollo de sus propiedades de inversión dado que las condiciones actuales de financiamiento resultan más favorables que un financiamiento de largo plazo en lo que dichas propiedades inician su periodo de generación de ingresos.

El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Fideicomiso puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacer frente a sus compromisos de corto plazo con terceros. La Administración considera que existen elementos suficientes y razonables de que el Fideicomiso cuenta con opciones amplias de financiamiento conforme a lo siguiente:

Existe una expectativa de que el Fideicomiso cuente con recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones derivado que los ingresos proyectados por los contratos de arrendamiento firmados con los que cuenta aún tienen con un plazo promedio de más de 7 años de plazo remanente y que son forzosos para sus inquilinos; y derivado que únicamente la legislación obliga a repartir a sus inversionistas hasta el 95% de su resultado fiscal el fideicomiso, por tanto no tiene una obligación legal de repartir la totalidad de sus flujos remanentes, por lo que estos pueden hacer frente a sus obligaciones de corto plazo.

b) El 37% de sus propiedades de inversión se encuentran dadas en garantía en el financiamiento de largo plazo, lo cual permite al Fideicomiso la capacidad de refinanciar la deuda otorgando en garantía el resto de las propiedades de inversión, atendiendo los límites de endeudamiento del 50% de Loan to Value (LTV).

c) El Fideicomiso cuenta con líneas de financiamiento para hacer frente a los pasivos de corto plazo, adicionalmente que su límite de endeudamiento se encuentra en 47% de LVT, por lo que aún le permite obtener mayores recursos para hacer frente a sus obligaciones.

d) La Asamblea de Tenedores aprobó en 2020 la emisión de certificados de deuda (CEBURES) hasta por 4,500 millones de pesos, los cuales no se han utilizado y así mismo cuenta con una calificación con grado de inversión AA- emitida por Fitch Ratings (Fitch México, S.A. de C.V.), que de ejercerse estaría en capacidad de refinanciar su deuda a corto plazo e incluso liberar garantías de la deuda de largo plazo.

e) La Asamblea de Accionistas aprobó en 2020 la emisión de hasta 150 millones de CBFI’s para la emisión de capital bajo un programa multivalor de 5 años, los cuales a la fecha de estos estados financieros consolidados aun cuenta con la posibilidad de emitir 56 millones de CBFIs que permitirían obtener recursos suficientes para cubrir las obligaciones de corto plazo.

En consecuencia, el Fideicomiso preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

b) Costo histórico

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base del costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión que se han valuado a su valor razonable. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

c) Valor razonable

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, el Fideicomiso 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 IFRS 16 “Arrendamientos”, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable o el valor en uso de la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;

- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del

nivel 1, sea directa o indirectamente,

- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

c) Bases de consolidación

Los estados financieros incluyen los de Fibra Nova y los de su subsidiaria, Administradora Fibra Norte, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra Nova:

· tiene poder sobre la inversión;

· está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y

· tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía afiliada han sido eliminados en los estados financieros.

d) Moneda de registro, funcional y de informe

A partir del 1 de enero de 2022, el Fideicomiso decidió hacer la modificación de la moneda funcional pasando de pesos mexicanos a dólares americanos considerando lo siguiente:

- Incremento en el reconocimiento de ingresos por arrendamiento de propiedades en dólares americanos, ya que al cierre del 31 de diciembre de 2021 aún no representaba el 50% del ingreso total.

- Incremento del saldo de financiamiento respecto al saldo del 31 de diciembre de 2021, contratando al 100% al 31 de diciembre de 2022 en dólares americanos

Derivado de estos indicadores, la Administración concluyó que la moneda funcional de Fibra Nova es el dólar americano, independientemente que la moneda local en la que se registran sus operaciones actualmente es peso mexicano.

El cambio en moneda funcional conforme a lo indicado en la Norma Internacional de Contabilidad 21 “efecto en las variaciones de tipo de cabio en la moneda extranjera” es prospectivo, por lo que no se requirió algún ajuste en resultados acumulados.

No obstante, lo anterior se decidió mantener el peso mexicano como moneda de presentación de los estados financieros.

e) Estado de resultados y de utilidad integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra Nova presenta el rubro de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

f) Estado de flujos de efectivo

Fibra Nova presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Nova ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

a) Instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos, cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuados. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Baja de activos financieros

Fibra Nova deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Nova se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones (CBFIs) liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta

exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Cuando un pasivo financiero existente haya sido reemplazado por otro pasivo del mismo acreedor bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia entre los importes en libros respectivos, se reconoce los resultados.

Instrumentos financieros derivados

Fibra Nova valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que, de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Nova, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Nova suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

b) Activos intangibles

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, y que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años. Los otros activos intangibles también son medidos a su costo e incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

c) Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo mantenidos para fines administrativos se presentan en el estado de posición financiera al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos (distintos a los terrenos y propiedades en construcción), menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo.

La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

d) Propiedades de inversión

El Fideicomiso reconoce sus propiedades de inversión utilizando la norma internacional de contabilidad 40 “Propiedades de inversión” emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Las propiedades de inversión valuadas inicialmente a su 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 a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados del ejercicio en el que se producen. Los valores razonables se obtienen mediante una valoración anual realizada internamente por la administración, en caso de detectar indicios de deterioro, se realiza una valuación por un perito externo independiente acreditado, aplicando el modelo de valoración recomendado por el International Valuation Standards Commitee.

La técnica de valuación utilizada por la administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

La duración de los flujos de efectivo y el momento específico de obtención de los cobros y pagos vienen determinados por acontecimientos tales como revisiones de la renta. La duración generalmente viene determinada por la tendencia existente en el mercado inmobiliario.

Los flujos de efectivo periódicos se calculan en función de los ingresos netos de los gastos de administración y otros gastos operativos y de dirección. Una vez obtenida la cantidad derivada de la serie de ingresos periódicos, junto con una estimación del valor terminal esperado al final del periodo proyectado, esta cantidad se descuenta.

Considerando únicamente el efecto de los Incrementos (disminuciones) significativos en el valor estimado de las rentas de alquiler y su crecimiento anual, obtendríamos unos valores razonables significativamente más altos (bajos) de los inmuebles.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se enajenan o cuando se retiran permanentemente de su uso continuo 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 que se da de baja.

Se realizan traspasos solo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a activo fijo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se reclasifica a propiedades de inversión, la Fibra contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de activos fijos establecida a la fecha del cambio de uso.

e) Deterioro de activos de larga duración

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, Fibra Nova revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Nova estima el

monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

La administración ha definido que cada inmueble (activo) representa una unidad generadora de efectivo (UGE). Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

f) Arrendamientos

El Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho para controlar el uso de un activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso aplica un único enfoque de reconocimiento y medición para sus arrendamientos, excepto para aquellos que sean a corto plazo y de bajo valor. El Fideicomiso reconoce el pasivo por arrendamiento que refleja los pagos por rentas y el activo por derecho de uso por los activos subyacentes.

i) Activos por derecho de uso

El Fideicomiso reconoce los activos por derecho de uso desde la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que activo está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo de adquisición, menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. El costo del activo por derecho de uso incluye el monto de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costos directos iniciales incurridos y los pagos por arrendamiento realizados durante o antes de la fecha de inicio menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Los activos por derecho de uso se deprecian en línea recta sobre el plazo más corto del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos a una vida útil de 20 años en promedio.

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere al Fideicomiso al final del plazo del arrendamiento o el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de inicio de cada arrendamiento, el Fideicomiso reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de pagos de arrendamiento a realizar durante el plazo del arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos pagos fijos sustanciales) menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, y los montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura de ser ejercida por el Fideicomiso y los pagos de penalidades por recisión del arrendamiento.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o tasa se reconocen como gastos (a menos que sean incurrido para producir inventarios) en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena el

pago.

Al calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, el Fideicomiso utiliza la tasa incremental de los financiamientos al momento del arrendamiento, desde la fecha de inicio en el caso de que la tasa de interés implícita en el arrendamiento no sea posible de identificar.

Después de la fecha de inicio, el monto del pasivo por arrendamiento se incrementa con la finalidad de reflejar los intereses acumulados y se reduce por los pagos de arrendamiento. Además, el valor en libros del pasivo por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación sustancial, un cambio en el plazo del arrendamiento, cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en los pagos futuros como resultado de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción de compra del activo subyacente.

g) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

h) Beneficios a los empleados

i. Planes de beneficios definidos

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Nova reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

i) Reconocimiento de ingresos

Fibra Nova obtiene ingresos por las rentas de los edificios corporativos, plantas industriales, centros de distribución y tiendas y las rentas de otros inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

j) Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces ("FIBRA") para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su afiliada si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Afiliadas de Fibra Nova disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

k) Transacciones en moneda extranjera

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra Nova. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

l) Costos por préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente toma un período sustancial de tiempo para prepararse para el uso previsto o la venta se capitalizan como parte del costo del activo. Todos los demás costos por préstamos se registran como gastos en el período en el que ocurren. Los costos por préstamos consisten en intereses y otros costos en los que incurre una entidad en relación con el préstamo de fondos.

m) Utilidad básica y diluida por CBFIs

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad combinada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período.

La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación.

n) Portafolio operativo

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la utilización de los inmuebles, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Nova evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de uso de los inmuebles arrendados. En consecuencia, la administración de Fibra Nova, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada inmueble para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo considerando que la diversificación es una de sus mayores fortalezas en el mercado.

o) Resultado integral

El resultado integral es la suma de la utilidad o pérdida neta y los otros resultados integrales (ORI). Los otros resultados integrales representan ingresos, costos y gastos devengados, y que están pendientes de realización, se componen, entre otros, por ganancias o pérdidas por instrumentos derivados de cobertura y las pérdidas netas por activos disponible para la venta y pérdidas actuariales.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Nova, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra Nova y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Arrendamientos – estimación de la tasa incremental de financiamiento

El Grupo no determinó con facilidad la tasa de interés implícita en el arrendamiento, por lo tanto, utiliza una tasa de endeudamiento para medir los pasivos por arrendamiento. La tasa de endeudamiento es el tipo de interés que tendría que pagar el Fideicomiso para solicitar un préstamo a un plazo similar, con garantías similares a fin de obtener fondos necesarios para la adquisición de un activo a un valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar.

Por tanto, la tasa de endeudamiento refleja lo que el Fideicomiso "tendría que pagar"; lo que requiere una estimación cuando no se tienen tasas observables disponibles o cuando necesitan ser ajustadas para reflejar los términos y condiciones del arrendamiento. El Fideicomiso estima la tasa de endeudamiento utilizando datos observables cuando están disponibles

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como el Fideicomiso para efectos de impuesto sobre la renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal del Fideicomiso.

b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vidas útiles y valores residuales de mobiliario y equipo

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta prospectivamente la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Deterioro de activos de larga duración

El valor en libros de los activos de larga duración se revisa por deterioro en caso de que situaciones o cambios en las circunstancias indiquen que no es recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede su valor de recuperación y si se encuentra deteriorado. En la evaluación de deterioro, los activos son agrupados en una unidad generadora de efectivo a la cual pertenecen. El monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es calculado como el valor presente de los flujos futuros que se estima generarán los activos. Existirá deterioro si el valor recuperable es menor que el valor en libros.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada inmueble son: i) presentan rentabilidad recurrente negativa en el período combinada con pérdidas recurrentes, ii) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes, iii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del inmueble, iv) plan de la administración para disponer de un inmueble (cerrar o vender) antes de la toma de decisión, entre otros.

Fibra Nova define las unidades generadoras de efectivo a nivel de cada inmueble y también estima la periodicidad y los flujos de efectivo que debería generar. Los cambios posteriores en la agrupación de las unidades generadoras de efectivo, o cambios en los supuestos que sustentan la estimación de los flujos de efectivo o la tasa de descuento, podrían impactar los valores en libros de los respectivos activos.

Los cálculos del valor en uso requieren que Fibra Nova determine los flujos de efectivo futuros generados por las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de los mismos. Fibra Nova utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos utilizando estimaciones de condiciones de mercado. Así mismo para efectos de la tasa de descuento y de crecimiento de perpetuidad se utilizan indicadores de primas de riesgo del mercado y expectativas de crecimiento a largo plazo en los mercados en los que Fibra Nova opera.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

A continuación, se presentan los estados de posición financiera y resultados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020; de nuestro Administrador y Asesor, Administradora Fibra Norte, S.C. Las cifras se expresan en miles de pesos. La información financiera seleccionada interna contenida no es necesariamente indicativa de nuestra situación financiera y los resultados para cualquier fecha o periodo futuro, ya que pueden existir factores o acontecimientos inciertos como pueden ser factores financieros, de mercado, cambiario, tasas de interés, etc. Para ampliar la información consultar la sección factores de riesgo.

Estado de Situación Financiera

Activos	**2022**	**2021**	**2020**
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 602	$ 1,526	$ 285
Cuentas por cobrar	874	969	745
Partes relacionadas	5,000	3,322	5
Pagos anticipados		-	2,940
Impuestos por recuperar	4,694	4,245	4,073
Total del activo corriente	11,170	10,062	8,048
Activo no corriente:			
Equipo y mobiliario	5,034	1,001	1,005
Impuestos sobre la renta diferido	329	419	456
Activos por derechos de uso	944	1,005	1,065
Otros activos	-	-	-
Total del activo no corriente	6,307	2,425	2,526
Total activos	**$17,476**	**$12,487**	**$10,574**
Pasivo y capital contable			
Pasivo corriente:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	3,774	772	1,105
Impuestos por pagar	942	162	395

Partes relacionadas	13,297	11,957	9,311
Total del pasivo corriente	18,013	12,891	10,811
Pasivos por arrendamiento	1,080	1,104	1,131
Pasivo neto de beneficios definidos a empleados	87	72	52
Total del pasivo no corriente	1,167	1,176	1,183
Total pasivos	19,180	14,067	11,994
Capital contable:			
Capital social	50	50	50
Utilidades acumuladas	(1,731)	(1,607)	(1,453)
Otro resultado integral	(23)	(23)	(17)
Total del capital contable	(1,704)	(1,580)	(1,420)
Total del pasivo y capital contable	**$17,476**	**$12,487**	**$10,574**

Estado de resultados

	2021	**2021**	**2020**
Ingresos por servicios de administración	57,104	32,708	34,303
Otros ingresos	-	-	-
	57,104	32,708	34,303
Gastos de operación:			
Gastos de administración	57,239	32,982	40,052
Otros gastos e ingresos	(9)	(428)	(1,570)
	57,230	32,554	38,482
(Perdida) utilidad de operación	(126)	154	(4,179)
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses ganados	-	-	-
Gastos por intereses y otros gastos financieros	(254)	(182)	(199)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neto	345	(86)	4,370
	92	(268)	4,171
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(34)	(114)	(8)

Impuestos a la utilidad	90	39	456
Utilidad neta	**$ (124)**	**$ (154)**	**$ 448**

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna:

Administradora Fibra Norte fue constituida con la finalidad principal de llevar a cabo la operación del Fideicomiso y sus propiedades, su objeto social y actividad principal consiste en mantener la administración del Fideicomiso en forma interna, alineando los intereses de los Tenedores de CBFIs con los del Fideicomiso, en consecuencia, los resultados operativos se derivan del cumplimiento de estas funciones.

A continuación, se comentan los resultados obtenidos.

Resultados de la operación de la administración interna:

2022

Ingresos Totales: Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 los ingresos totales ascendían a $57.1 millones de pesos correspondientes al cobro por los servicios prestados al Fideicomiso.

Gastos de Administración: Los gastos por servicios administrativos están integrados por sueldos, prestaciones del personal de Administrador, contribuciones e impuestos relacionados a la nómina y por servicios de operación contable, fiscal, de tesorería, recursos humanos e informática contemplados en el Contrato de Servicios Cibalis.

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 los gastos administrativos ascendieron a $57.2 millones de pesos.

Gastos y productos financieros: Los gastos financieros están integrados principalmente por los intereses del arrendamiento financiero de los vehículos del personal del Administrador y el gasto financiero asociados a los arrendamientos por IFRS 16. Al 31 de diciembre de 2022, los gastos por interés ascendieron a 254 mil pesos.

Impuestos a la utilidad: Al cierre del ejercicio los impuestos a la utilidad por $90 mil pesos.

Utilidad neta: Al cierre del ejercicio 2022 el Administrador presenta una pérdida neta por $124 mil de pesos.

2021

Ingresos Totales: Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 los ingresos totales ascendían a $33 millones de pesos correspondientes al cobro por los servicios prestados al Fideicomiso.

Gastos de Administración: Los gastos por servicios administrativos están integrados por sueldos, prestaciones del personal de Administrador, contribuciones e impuestos relacionados a la nómina y por servicios de operación contable, fiscal, de tesorería, recursos humanos e informática contemplados en el Contrato de Servicios Cibalis.

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 los gastos administrativos ascendieron a $32.6 millones de pesos.

Gastos y productos financieros: Los gastos financieros están integrados principalmente por los intereses del arrendamiento financiero de los vehículos del personal del Administrador y el gasto financiero asociados a los arrendamientos por IFRS 16. Al 31 de diciembre de 2021, los gastos por interés ascendieron a 182 mil pesos.

Impuestos a la utilidad: Al cierre del ejercicio los impuestos a la utilidad por $39 mil pesos.

Utilidad neta: Al cierre del ejercicio 2021 el Administrador presenta una pérdida neta por $154 mil de pesos.

2020

Ingresos Totales: Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 los ingresos totales ascendían a $34 millones de pesos correspondientes al cobro por los servicios prestados al Fideicomiso.

Gastos de Administración: Los gastos por servicios administrativos están integrados por sueldos, prestaciones del personal de Administrador, contribuciones e impuestos relacionados a la nómina y por servicios de operación contable, fiscal, de tesorería, recursos humanos e informática contemplados en el Contrato de Servicios Cibalis.

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 los gastos administrativos ascendieron a $38.5 millones de pesos.

Gastos y productos financieros: Los gastos financieros están integrados principalmente por los intereses del arrendamiento financiero de los vehículos del personal del Administrador y el gasto financiero asociados a los arrendamientos por IFRS 16. Al 31 de diciembre de 2020, los gastos por interés ascendieron a 199 mil pesos.

Impuestos a la utilidad: Al cierre del ejercicio se registró un beneficio por impuestos a la utilidad por $456 mil pesos.

Utilidad neta: Al cierre del ejercicio 2020 el Administrador presenta una utilidad neta por $448 mil de pesos.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

2022

Al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha de este reporte anual el Administrador y Asesor no tiene créditos bancarios contratados. Las fuentes de liquidez con las que cuenta el Administrador son el efectivo disponible en bancos y los recursos que obtenga de su operación.

Efectivo: Al 31 de diciembre el efectivo ascendía a $0.6 millones de pesos.

Cuentas por Cobrar: Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por cobrar se integraban principalmente por cuentas por cobrar por $5.9 millones y por impuestos por recuperar principalmente IVA por $4.7 millones de pesos.

Cuentas por pagar: Al 31 de diciembre las cuentas por pagar estaban integradas principalmente por cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por $3.8 millones de pesos y por cuentas por pagar a partes relacionadas por $13.3 millones.

2021

Al 31 de diciembre de 2021 y a la fecha de este reporte anual el Administrador y Asesor no tiene créditos bancarios contratados. Las fuentes de liquidez con las que cuenta el Administrador son el efectivo disponible en bancos y los recursos que obtenga de su operación.

Efectivo: Al 31 de diciembre el efectivo ascendía a $1.5 millones de pesos.

Cuentas por Cobrar: Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar se integraban principalmente por cuentas por cobrar por $4.3 millones y por impuestos por recuperar principalmente IVA por $4.2 millones de pesos.

Cuentas por pagar: Al 31 de diciembre las cuentas por pagar estaban integradas principalmente por cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por $772 mil pesos y por cuentas por pagar a partes relacionadas por $12.0 millones.

2020

Al 31 de diciembre de 2020 y a la fecha de este reporte anual el Administrador y Asesor no tiene créditos bancarios contratados. Las fuentes de liquidez con las que cuenta el Administrador son el efectivo disponible en bancos y los recursos que obtenga de su operación.

Efectivo: Al 31 de diciembre el efectivo ascendía a $285 mil pesos.

Cuentas por Cobrar: Al 31 de diciembre de 2020, las cuentas por cobrar se integraban principalmente por cuentas por cobrar por $750 mil y por impuestos por recuperar principalmente IVA por $4.1 millones de pesos.

Cuentas por pagar: Al 31 de diciembre las cuentas por pagar estaban integradas principalmente por cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por $1.1 millones de pesos y por cuentas por pagar a partes relacionadas por $9.3 millones.

Las principales políticas contables de la Tesoreria aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación:

Los estados financieros se presentan en pesos mexicanos ($). La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar americano.

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

A la fecha del presente informe no existen transacciones relevantes fuera de los estados financieros.

[431000-NBIS3] Personas responsables

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

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiaria (FIBRA NOVA)

Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc
Colonia las Ánimas
Chihuahua, Chihuahua, México
C.P. 31450

17 de abril de 2023

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de 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 la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo de la Compañía y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que FIBRA NOVA incluya en la información anual o reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros consolidados incluidos en la información anual o reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que, al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público. Los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2022, 2021 y 2020 fueron dictaminados con fecha 19 de abril de 2023, 11 de abril de 2022 y 18 de marzo de 2021) de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Manifiesto que he leído el presente reporte anual 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 que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual que en el mismo contenga información que pudiera inducir a error en los inversionistas.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. César Marcelino Domínguez Quintana
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

ASESOR Y ADMINISTRADOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Administradora FIBRA Norte, S.C.

Guillermo Medrano Artalejo
Director General

Administradora FIBRA Norte, S.C.

Luis Carlos Piñón Reza
Director de Finanzas

Administradora FIBRA Norte, S.C.

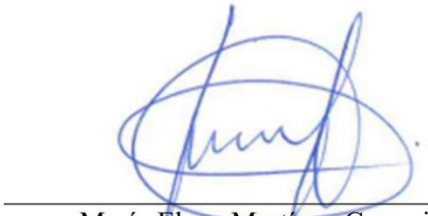
Raul de la Paz Parga
Director Jurídico

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 2870 (FNOVA 17).

Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2022 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 2870 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FNOVA 17.

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra:

Reporte Anual FNOVA 17 F/2870 al 31 de diciembre de 2022

Jacqueline Nayeli Parra Mota

Apoderado

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):	
Información adicional:	

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiaria (FIBRA NOVA)

Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc
Colonia las Ánimas
Chihuahua, Chihuahua, México
C.P. 31450

17 de abril de 2023

En relación con lo dispuesto en el artículo 84 Bis de 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 la misma se haya modificado de tiempo en tiempo (la "Circular Única de Emisoras"), así como, lo requerido por el artículo 39 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("Circular Única de Auditores Externos"), en mi carácter de Auditor Externo de la Compañía y apoderado legal de Mancera, S.C., otorgo mi consentimiento para que FIBRA NOVA incluya en la información anual o reporte anual, a que hace referencia el artículo 33, fracción I, incisos a) y b), numeral 5 y I respectivamente, así como, el artículo 36, fracción I, inciso c) de la Circular Única de Emisoras y 39 de la Circular Única de Auditores Externos, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. Lo anterior, en el entendimiento de que previamente me cercioraré de que la información contenida en los estados financieros consolidados incluidos en la información anual o reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que, al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público. Los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2022, 2021 y 2020 fueron dictaminados con fecha 19 de abril de 2023, 11 de abril de 2022 y 18 de marzo de 2021) de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Manifiesto que he leído el presente reporte anual 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 que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual que en el mismo contenga información que pudiera inducir a error en los inversionistas.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. César Marcelino Domínguez Quintana
Socio y Apoderado Legal de Mancera, S.C.

ASESOR Y ADMINISTRADOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Administradora FIBRA Norte, S.C.

Guillermo Medrano Artalejo
Director General

Administradora FIBRA Norte, S.C.

Luis Carlos Piñón Reza
Director de Finanzas

Administradora FIBRA Norte, S.C.

Raul de la Paz Parga
Director Jurídico

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 2870 (FNOVA 17).

Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2022 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 2870 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FNOVA 17.

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra:

Reporte Anual FNOVA 17 F/2870 al 31 de diciembre de 2022

Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al y por los años terminados
El 31 de diciembre de 2022 y 2021
con el informe de los auditores independientes

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estados consolidados de situación financiera
- Estados consolidados de resultados
- Estados consolidados de resultados integrales
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso
- Estados consolidados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros consolidados

Construyendo un mejor entorno de negocios

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y Fideicomitente
del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias ("el Fideicomiso" o "Fibra Nova"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado consolidado de resultados y de resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el patrimonio del fideicomiso y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra Nova al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados"* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 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 consolidados en México por el *"Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos"* 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.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con el asunto clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión ("PDI")

Descripción del asunto clave de la auditoría

La actividad preponderante del Fideicomiso es la administración de un portafolio diversificado de inmuebles para su arrendamiento, mismo que ha sido definido como propiedades de inversión en su totalidad y tratado contablemente conforme a las reglas establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad 40 "*Propiedades de inversión*", habiendo elegido la administración la valuación de dichos activos a su valor razonable, el cual debe ser revisado a cada fecha de reporte. Nos enfocamos en esta área debido a que la valuación de las PDI requirió la participación de especialistas en valuación de la Administración y de nuestros propios especialistas, ya que la metodología para la determinación del valor razonable implica el uso de supuestos subjetivos y la aplicación de juicio significativo en su determinación.

En las Notas 3.6 y 6 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe con mayor detalle la política contable sobre la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Cómo nuestra auditoría abordó este asunto

Evaluamos las capacidades y competencia de los especialistas de la administración, evaluamos su independencia, discutimos el alcance de su trabajo; evaluamos la metodología seleccionada para la valuación de las PDI evaluando su consistencia con las NIIF, utilizada en la valuación de la totalidad de las PDI mantenidas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2022.

Evaluamos los supuestos claves considerados en la determinación del valor razonable de las PDI. Comparamos los supuestos de la valuación de las PDI contra los registros contables de Fibra Nova; nuestros procedimientos de auditoría fueron aplicados sobre muestras representativas. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento de Fibra Nova e inspeccionamos que correspondieran a las versiones firmadas y aprobadas por las partes y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Evaluamos las circunstancias descritas sobre las propiedades de inversión incluidas por los especialistas en su avalúo, realizando inspecciones físicas de las propiedades y cotejando los datos claves contenidos en los papeles de valuación con la evidencia física inspeccionada.

Involucramos a nuestros propios especialistas de valuación para aplicar nuestros procedimientos de auditoría sobre la valuación de las PDI. Evaluamos la determinación del valor razonable de las PDI contra la expectativa de valor de mercado, evaluamos la metodología y los supuestos considerados por la administración; probamos los supuestos considerando operaciones de mercado comparables y enfocando también nuestros procedimientos de auditoría sobre partidas identificadas cuyo valor fuera superior a los valores observables de mercado.

Evaluamos cualitativa y cuantitativamente el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022. Analizamos los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, considerando los cambios en dichos beneficios económicos hasta la fecha de terminación de estos contratos.

Evaluamos las revelaciones de Fibra Nova relacionadas con las PDI en los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información contenida en el informe anual 2022 del Fideicomiso

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y el informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso 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 el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 estados financieros consolidados.

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. Tambien:

- 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 del Fideicomiso.

- 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 del Fideicomiso 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 el Fideicomiso 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.

Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados 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 del Fideicomiso 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.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. César M. Domínguez Quintana

Chihuahua, Chih.
19 de abril de 2023

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2022	2021
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Nota 4	$ 181,119	$ 138,325
Clientes y otras cuentas por cobrar	Nota 5	84,153	59,554
Partes relacionadas	Nota 7	10,340	-
Pagos anticipados		3,118	2,176
Total de activo corriente		278,730	200,055
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	Nota 6	13,418,177	11,665,688
Mobiliario y equipo, neto	Nota 6	1,151	1,034
Activos por derecho de uso		944	1,005
Impuestos sobre la renta diferido	Nota 10	329	419
Otros activos, neto		41,903	41,304
Total del activo no corriente		13,462,504	11,709,450
Total activos		$ 13,741,234	$ 11,909,505
Pasivo y capital contable			
Pasivo corriente			
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	Nota 11	$ 967,266	$ 850,228
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	Nota 7	-	76,148
Proveedores y otras cuentas por pagar		103,741	56,553
Impuestos por pagar		289	417
Partes relacionadas	Nota 7	1,941	318
Total de pasivo corriente		1,073,237	983,664
Pasivo no corriente			
Deuda a largo plazo	Nota 11	3,912,567	3,686,550
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	Nota 7	1,480,304	-
Depósitos en garantía de clientes		25,926	17,742
Pasivo por arrendamientos		1,080	1,104
Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados		87	72
Total de pasivo no corriente		5,419,964	3,705,468
Total del pasivo		6,493,201	4,689,132
Patrimonio del fideicomiso:	Nota 8		
Patrimonio		3,837,556	4,589,386
Reserva para recompra de certificados fiduciarios		(8)	(1,550)
Utilidades acumuladas		4,108,838	2,632,560
Otro resultado integral	Nota 6	(698,353)	(23)
Total del patrimonio del fideicomiso		7,248,033	7,220,373
Total del pasivo y patrimonio del fideicomiso		$ 13,741,234	$ 11,909,505

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados

x

(Cifras en miles de pesos, excepto en la utilidad básica y diluida por CBFI)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022	2021
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	Nota 17	$ 1,005,389	$ 690,527
Gastos de operación y administración			
Gastos de operación	Nota 14	28,876	19,111
Gastos de administración	Nota 14	70,952	46,195
Otros ingresos (gastos)	Nota 14	(43,261)	26
		56,567	65,332
Utilidad de operación		948,822	625,195
Costo de financiamiento y otros ingresos:			
Intereses ganados	Nota 15	420	601
Gastos financiero	Nota 15	(141,103)	(72,919)
Fluctuación cambiaria, neta		265,911	(75,069)
Revaluación de propiedades de inversión al valor razonable	Nota 6	407,457	344,433
		532,685	197,046
Utilidad antes de impuestos		1,481,507	822,241
Impuesto a la utilidad	Nota 10	5,229	39
Utilidad neta		$ 1,476,278	$ 822,202
Utilidad neta atribuible a: Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios del Fideicomiso		$ 1,476,278	$ 822,202
Utilidad básica y diluida por CBFI	Nota 9	$ 2.32	$ 2.74
Promedio ponderado de CBFI's en circulación		335,716,354	300,378,963

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022	2021
Utilidad neta		**$ 1,476,278**	$ 822,202
Otros resultados integrales que puede reclasificarse a resultados en periodos posteriores:			
Diferencias de cambio por conversión de moneda funcional	**Nota 3g**	**(698,330)**	-
Resultado actuarial	**Nota 3g**	**-**	(6)
Total otro resultado integral para no ser reclasificado a resultados		**(698,330)**	(6)
Utilidad integral		**$ 777,948**	$ 822,196
Utilidad integral atribuible a: Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios del Fideicomiso		$ 777,948	$ 822,196

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio	Reserva para recompra de certificados fiduciarios	Utilidades acumuladas	Otro resultado integral	Patrimonio total del fideicomiso
Saldos al 31 de diciembre de 2020	$ 3,311,014	$ (3,446)	$ 1,810,358	$ (17)	$ 5,117,909
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	1,812,533	-	-	-	1,812,533
Distribuciones a tenedores de certificados	(534,161)	-	-	-	(534,161)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	1,896	-	-	1,896
Utilidad integral del año	-	-	822,202	(6)	822,196
Saldos al 31 de diciembre de 2021	4,589,386	(1,550)	2,632,560	(23)	7,220,373
Reembolsos a tenedores de certificados	**(752,009)**	-	-	-	**(752,009)**
Compra de certificados Fiduciarios propios	**179**	**(499)**	-	-	**320**
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	**2,041**	-	-	**2,041**
Utilidad integral del año	-	-	**1,476,278**	**(698,330)**	**777,948**
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**$ 3,837,556**	**$ (8)**	**$4,108,838**	**$(698,353)**	**$7,248,033**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022	2021
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		$ 1,476,278	$ 822,202
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Impuestos a la utilidad		5,229	39
Beneficios a los empleados		15	12
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada por préstamos con instituciones financieras		(266,497)	85,521
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses ganados	**Nota 15**	(420)	(601)
Efectos por arrendamiento		37	33
Depreciación y amortización		177	115
Reevaluación de propiedades de inversión al valor razonable	**Nota 6**	(407,457)	(344,433)
Utilidad en venta de propiedades de inversión		(84,315)	-
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos por intereses y otros gastos financieros	**Nota 15**	141,103	72,919
		864,150	635,807
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Clientes y otras cuentas por cobrar		(24,599)	(32,179)
Pagos anticipados		(942)	2,542
Partes relacionadas		(8,717)	(1,749)
Proveedores y otras cuentas por pagar		50,233	50,289
Pagos de impuestos distintos al impuesto a la utilidad		(128)	(511)
Intereses cobrados		420	601
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		880,417	654,800
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de equipo y mobiliario		(351)	(109)
Adquisiciones de propiedades de inversión	**Nota 6**	(2,117,530)	(2,306,966)
Aportación portafolio agroindustrial	**Nota 1**	-	(2,006,000)
Venta de propiedades de inversión	**Nota 4**	126,026	-
Efectivo restringido	**Nota 4**	-	(6,375)
Otros activos		(599)	(1,989)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(1,992,454)	(4,321,439)
Actividades de financiamiento:			
Emisión de instrumentos de capital	**Nota 8**	-	1,830,074
Gastos de emisión		-	(17,541)
Prestamos adquiridos con instituciones financieras		4,800,846	4,998,569
Pagos por amortización de préstamos con instituciones financieras		(4,158,780)	(2,488,618)
Préstamo adquirido con Vextor Activo (parte relacionada)	**Nota 7**	1,480,304	76,148
Préstamo pagado a Vextor Activo (parte relacionada)		(76,148)	
Gastos por intereses		(141,103)	(72,919)
Recompra de certificados fiduciarios propios	**Nota 8**	(320)	-
Reembolsos a tenedores de certificados	**Nota 8**	(752,009)	(534,161)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios		2,041	1,896
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		1,154,831	3,793,448
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		42,794	126,809
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		138,325	11,516
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		$ 181,119	$ 138,325

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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 consolidados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En miles de pesos)

1.1 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, Chih. México. Su actividad principal consiste 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, 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	46.42
Agroindustria Mercantil San Antonio	26.60
Fundación Grupo Bafar	1.28
Oferta pública	25.70

Al consumar la oferta inicial, el Fideicomiso inició una serie de transacciones, iniciando con la contribución de los derechos de cobro de las rentas de los inmuebles que se aportan al fideicomiso; dichos inmuebles forman parte del portafolio inicial. A cambio, los Propietarios de los inmuebles recibieron 179,346,614 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) emitidos por el Fideicomiso, de acuerdo con el valor de los inmuebles aportados hasta esa fecha.

El portafolio del Fideicomiso actualmente está conformado por 112 propiedades que se integran como sigue al 31 de diciembre 2022:

Propietarios	Parques Industrial	Cedis	Educación y Oficinas	Tiendas	Agroindustrial	Total
Portafolio inicial	9	7	4	61	-	81
Adiciones en el ejercicio 2012	2	3	2	4	-	11
Adiciones en el ejercicio 2019	4	-	1	-	-	5
Adiciones en el ejercicio 2020	1	-	1	-	-	2
Adiciones en el ejercicio 2021	6	-	-	-	2	8
Adiciones en el ejercicio 2022	3	1	-	1	-	5
	25	11	8	66	2	112

2. Autorización y bases de preparación

2.1 Autorización de los estados financieros consolidados

La emisión de los estados financieros consolidados adjuntos correspondientes fue autorizada por el director de finanzas, C.P. Luis Carlos Piñón Reza, el 19 de abril de 2023. Estos estados financieros consolidados deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea Anual de Tenedores. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante "IASB" por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base del costo histórico, a excepción de algunos activos y pasivos no financieros que se han valuado a su valor razonable. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Asimismo, requiere que la Administración utilice su juicio durante el proceso de la aplicación de las políticas contables. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se describen en la Nota 2.7.

El Fideicomiso presenta sus insumos y gastos ordinarios con base en su función. Adicionalmente, las partidas significativas se revelan por separado en los estados consolidados de resultados integrales. Excepto por los efectos de la norma internacional de contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) 19 revisada, neto de los efectos de los impuestos diferidos, no existen partidas adicionales de Otros Resultados Integrales (ORI) en los estados consolidados de resultados integrales. Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o "$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a Dls. o dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

2.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria, Administradora Fibra Norte, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre el Fideicomiso participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

2.4 Clasificación corriente - no corriente

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en los estados consolidados de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

Los términos del pasivo que, a opción de la contraparte, podrían resultar en la liquidación del pasivo a través de la emisión de instrumentos de capital, no afectan su clasificación.

El resto de los pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

2.5 Cálculo del valor razonable

El Fideicomiso valora los activos y pasivos no financieros a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en el supuesto de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar; ya sea:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Fideicomiso utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos
Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable
Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros consolidados de forma recurrente, el Fideicomiso determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

A los efectos de los desgloses necesarios sobre el valor razonable, el Fideicomiso ha determinado las distintas clases de activos y pasivos en función de su naturaleza, características, riesgos y niveles de jerarquía de valor razonable, tal y como se ha explicado anteriormente.

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

2.6 Negocio en Marcha

El Fideicomiso ha adoptado un modelo de refinanciamiento de la deuda para la construcción y desarrollo de sus propiedades de inversión dado que las condiciones actuales de financiamiento resultan más favorables que un financiamiento de largo plazo en lo que dichas propiedades inician su periodo de generación de ingresos.

El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Fideicomiso puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacer frente a sus compromisos de corto plazo con terceros. La Administración considera que existen elementos suficientes y razonables de que el Fideicomiso cuenta con opciones amplias de financiamiento conforme a lo siguiente:

a) Existe una expectativa de que el Fideicomiso cuente con recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones derivado que los ingresos proyectados por los contratos de arrendamiento firmados con los que cuenta aún tienen con un plazo promedio de más de 7 años de plazo remanente y que son forzosos para sus inquilinos; y derivado que únicamente la legislación obliga a repartir a sus inversionistas hasta el 95% de su resultado fiscal el fideicomiso, por tanto no tiene una obligación legal de repartir la totalidad de sus flujos remanentes, por lo que estos pueden hacer frente a sus obligaciones de corto plazo.
b) El 37% de sus propiedades de inversión se encuentran dadas en garantía en el financiamiento de largo plazo, lo cual permite al Fideicomiso la capacidad de refinanciar la deuda otorgando en garantía el resto de las propiedades de inversión, atendiendo los límites de endeudamiento del 50% de *Loan to Value* (LTV).
c) El Fideicomiso cuenta con líneas de financiamiento para hacer frente a los pasivos de corto plazo, adicionalmente que su límite de endeudamiento se encuentra en 47% de LVT, por lo que aún le permite obtener mayores recursos para hacer frente a sus obligaciones.
d) La Asamblea de Tenedores aprobó en 2020 la emisión de certificados de deuda (CEBURES) hasta por 4,500 millones de pesos, los cuales no se han utilizado y así mismo cuenta con una calificación con grado de inversión AA- emitida por Fitch Ratings (Fitch México, S.A. de C.V.), que de ejercerse estaría en capacidad de refinanciar su deuda a corto plazo e incluso liberar garantías de la deuda de largo plazo.
e) La Asamblea de Accionistas aprobó en 2020 la emisión de hasta 150 millones de CBFI's para la emisión de capital bajo un programa multivalor de 5 años, los cuales a la fecha de estos estados financieros consolidados aun cuenta con la posibilidad de emitir 56 millones de CBFIs que permitirían obtener recursos suficientes para cubrir las obligaciones de corto plazo.

En consecuencia, el Fideicomiso preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

2.7 Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración efectúe estimaciones y juicios que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Las estimaciones y juicios son revisadas periódicamente. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el ejercicio en el cual se determinan. Las estimaciones y juicios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Los principales juicios contables críticos y/o estimaciones de la Administración del fideicomiso son los siguientes:

- Depreciación de mobiliario y equipo: el Fideicomiso revisa la vida útil estimada, los métodos de depreciación del mobiliario y equipo al final de cada periodo anual. Durante el periodo, no se determinó que la vida y valores residuales deban modificarse, ya que, de acuerdo con la evaluación de la Administración, las vidas útiles y los valores residuales reflejan las condiciones económicas del entorno operativo del Fideicomiso. Sin embargo, estas estimaciones deben ser revisadas a cada fecha del estado consolidado de situación financiera y cualquier cambio en ellas pudiera afectar los resultados consolidados del Fideicomiso.

- Pasivos por beneficios a los empleados: la valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldos, tasas de rotación de personal y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre. La Administración del Fideicomiso considera que los supuestos utilizados son razonables, cualquier cambio en estimaciones puede afectar los resultados del Fideicomiso.

- Deterioro: el Fideicomiso revisa los importes en libros de su mobiliario y equipo y los activos intangibles de vida definida para determinar si existe algún indicio de que dichos activos están deteriorados.

  La Administración aplica su juicio en la asignación de activos a la UGE apropiada, y también en la estimación de los flujos de efectivo para el cálculo del valor en uso. Los cambios subsecuentes en la asignación de la UGE o en las hipótesis utilizadas para determinar los flujos de efectivo podría afectar el valor en libros de los activos respectivos.

- Propiedades de inversión: El Fideicomiso registra sus propiedades de inversiones al valor razonable y los cambios en el valor razonable se registran en los estados consolidados de resultados. La técnica de valuación utilizada por la Administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

2.8 Estado consolidado de flujos de efectivo

El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, el Fideicomiso ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de operación y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

2.10 Eventos relevantes

Entre los asuntos relevantes del ejercicio 2022 se destacan los siguientes:

A partir del 1 de enero de 2022, el Fideicomiso decidió hacer la modificación de la moneda funcional pasando de pesos mexicanos a dólares americanos considerando lo siguiente:

- Incremento en el reconocimiento de ingresos por arrendamiento de propiedades en dólares americanos, ya que al cierre del 31 de diciembre de 2021 aún no representaba el 50% del ingreso total.

- Incremento del saldo de financiamiento respecto al saldo del 31 de diciembre de 2021, contratando al 100% al 31 de diciembre de 2022 en dólares americanos

Derivado de estos indicadores, la Administración concluyó que la moneda funcional de Fibra Nova es el dólar americano, independientemente que la moneda local en la que se registran sus operaciones actualmente es peso mexicano.

El cambio en moneda funcional conforme a lo indicado en la Norma Internacional de Contabilidad 21 "efecto en las variaciones de tipo de cabio en la moneda extranjera" es prospectivo, por lo que no se requirió algún ajuste en resultados acumulados.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación, las cuales han sido aplicadas consistentemente con el periodo anterior, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Conversión de moneda extranjera

3.1.1 Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso se presentan en pesos mexicanos ($). La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar americano. El Fideicomiso utiliza el método directo de consolidación.

3.1.2 Transacciones y saldos

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre.

Las partidas no monetarias que se reconocen a su costo histórico en una moneda extranjera se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en la que se determinó el valor razonable.

Las pérdidas o ganancias surgidas de la conversión de las partidas no monetarias valoradas al valor razonable se registran de acuerdo con el reconocimiento de las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable de la partida correspondiente.

Al determinar el tipo de cambio de cierre que se tiene que utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte de él) que surge al cancelar un activo no monetario o un pasivo no monetario que se registraron por una contraprestación anticipada, hay que utilizar la fecha de la transacción en la que se reconoció inicialmente dicho activo no monetario o pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada. Si hay múltiples pagos o anticipos, el Fideicomiso debe determinar la fecha de las transacciones para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Al momento de la consolidación, los activos y pasivos provenientes de operaciones en el extranjero se convierten a pesos mexicanos al tipo de cambio de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Las diferencias de cambio que surgen en la conversión para consolidación se reconocen en el otro resultado integral. Las diferencias cambiarias surgidas en la conversión se reconocen en otro resultado integral. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esa inversión se reclasifica al estado consolidado de resultados.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican de la siguiente manera: como activos financieros medidos subsecuentemente a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en ORI y a valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultados integrales.

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocios del Fideicomiso para gestionar dichos activos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales el Fideicomiso ha aplicado el recurso práctico, el Fideicomiso mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales el Fideicomiso ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción como se revela en la sección ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.

Para que un activo financiero pueda clasificarse y medirse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de capital e intereses (SPPI, por sus siglas en inglés) respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero para cobrar principal e interés y se realiza a nivel de instrumento. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son solamente pagos de capital e intereses se clasifican y se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, sin importar el modelo de negocios.

El modelo de negocios del Fideicomiso para gestionar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos. Los activos financieros que se clasifican y valúan a su costo amortizado se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, mientras que los activos financieros que se clasifican y valúan a su valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros o ambos.

Reconocimiento posterior

Para fines de valuación subsecuente, los activos financieros se clasifican en:

- Activos financieros a costo amortizado

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos el deterioro. Las ganancias y pérdidas se registran en resultados cuando el activo se da baja, se modifica o se deteriora. Los activos financieros a costo amortizado del Fidecomiso incluyen cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, y se incluyen como parte de activos financieros corrientes.

Un derivado implícito en un contrato híbrido, con un pasivo financiero o con un contrato anfitrión no financiero, se separa del contrato anfitrión y se reconoce como un derivado separado si: las características económicas y los riesgos no están relacionados estrechamente con los del contrato anfitrión; un instrumento separado con las mismas condiciones que el derivado implícito cumpliría con la definición de derivado; y el contrato híbrido no se mediría a su valor razonable con cambios en resultados. Los derivados implícitos se miden a su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en los estados consolidados de resultados del ejercicio. Una reevaluación solamente ocurre si surge un cambio en las condiciones del contrato que modifique en forma significativa los flujos de efectivo que de otra manera se requerirían, o una reclasificación de un activo financiero fuera de la categoría de valor razonable con cambios en resultados.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado consolidado de situación financiera de la Compañía) cuando:

- El derecho para recibir los flujos de efectivo del activo ha expirado
- El Fideicomiso ha transferido su derecho para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo "de transferencia" y (a) el Fideicomiso ha transferido prácticamente todos los riesgos y recompensas del activo, o (b) el Fideicomiso no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y recompensas del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando el Fideicomiso ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Compañía sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su participación continuada en el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que el Fideicomiso haya retenido. La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se mide al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que el Fideicomiso tendría que pagar.

3.5 Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo mantenidos para fines administrativos se presentan en el estado de posición financiera al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos (distintos a los terrenos y propiedades en construcción), menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo.

La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

3.6 Propiedades de inversión

El Fideicomiso reconoce sus propiedades de inversión utilizando la Norma Internacional de Contabilidad 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión valuadas inicialmente a su 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 a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados del ejercicio en el que se producen. Los valores razonables se obtienen mediante una valoración anual realizada internamente por la administración, en caso de detectar indicios de deterioro, se realiza una valuación por un perito externo independiente acreditado, aplicando el modelo de valoración recomendado por el *International Valuation Standards Commitee*.

La técnica de valuación utilizada por la administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

La duración de los flujos de efectivo y el momento específico de obtención de los cobros y pagos vienen determinados por acontecimientos tales como revisiones de la renta. La duración generalmente viene determinada por la tendencia existente en el mercado inmobiliario.

Los flujos de efectivo periódicos se calculan en función de los ingresos netos de los gastos de administración y otros gastos operativos y de dirección. Una vez obtenida la cantidad derivada de la serie de ingresos periódicos, junto con una estimación del valor terminal esperado al final del periodo proyectado, esta cantidad se descuenta.

Considerando únicamente el efecto de los Incrementos (disminuciones) significativos en el valor estimado de las rentas de alquiler y su crecimiento anual, obtendríamos unos valores razonables significativamente más altos (bajos) de los inmuebles.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se enajenan o cuando se retiran permanentemente de su uso continuo 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 que se da de baja.

Se realizan traspasos solo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a activo fijo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se reclasifica a propiedades de inversión, la Fibra contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de activos fijos establecida a la fecha del cambio de uso.

3.7 Deterioro de propiedades de inversión

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus propiedades de inversión a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

La administración ha definido que cada propiedad de inversión representa una UGE. Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o UGE) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o UGE) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

3.8 Arrendamientos

El Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho para controlar el uso de un activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso aplica un único enfoque de reconocimiento y medición para sus arrendamientos, excepto para aquellos que sean a corto plazo y de bajo valor. El Fideicomiso reconoce el pasivo por arrendamiento que refleja los pagos por rentas y el activo por derecho de uso por los activos subyacentes.

i) Activos por derecho de uso

El Fideicomiso reconoce los activos por derecho de uso desde la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que activo está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo de adquisición, menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. El costo del activo por derecho de uso incluye el monto de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costos directos iniciales incurridos y los pagos por arrendamiento realizados durante o antes de la fecha de inicio menos los incentivos de arrendamiento recibidos. Los activos por derecho de uso se deprecian en línea recta sobre el plazo más corto del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos a una vida útil de 20 años en promedio.

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere al Fideicomiso al final del plazo del arrendamiento o el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de inicio de cada arrendamiento, el Fideicomiso reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de pagos de arrendamiento a realizar durante el plazo del arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos pagos fijos sustanciales) menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, y los montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura de ser ejercida por el Fideicomiso y los pagos de penalidades por recisión del arrendamiento. Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o tasa se reconocen como gastos (a menos que sean incurrido para producir inventarios) en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, el Fideicomiso utiliza la tasa incremental de los financiamientos al momento del arrendamiento, desde la fecha de inicio en el caso de que la tasa de interés implícita en el arrendamiento no sea posible de identificar.

Después de la fecha de inicio, el monto del pasivo por arrendamiento se incrementa con la finalidad de reflejar los intereses acumulados y se reduce por los pagos de arrendamiento. Además, el valor en libros del pasivo por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación sustancial, un cambio en el plazo del arrendamiento, cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en los pagos futuros como resultado de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción de compra del activo subyacente.

3.9 Gastos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo prolongado de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. Todos los demás costos por financiamiento se cargan a resultados en el periodo en el que se incurren. Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre el Fideicomiso en relación con la financiación obtenida.

3.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

3.11 Beneficios a los empleados

i. Planes de beneficios definidos

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El Fideicomiso reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha reconocido en los estados financieros consolidados un pasivo por obligaciones laborales con valor de $87 conforme al cálculo actuarial obtenido, integrado por el costo neto del periodo registrado en resultados de $14.

ii. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

3.12 Ingresos por arrendamiento de inmuebles

Información desagregada de los ingresos

A continuación, se detalla la desagregación de los ingresos ordinarios por el portafolio operativo:

Portafolio operativo:	**Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**		
	Arrendamientos Operativos	**Otros ingresos**	**Total**
Industrial	$ 395,301	$ 19,718	$ 415,019
Educativo	107,466	-	107,466
Oficinas	85,267	-	85,267
Logística	163,405	138	163,543
Comercio	50,613	5,905	56,518
Agroindustrial	177,576	-	177,576
	$ 979,628	$ 25,761	$ 1,005,389

Portafolio operativo:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021		
	Arrendamientos Operativos	Otros ingresos	Total
Industrial	$ 250,460	$ 23,172	$ 273,632
Educativo	100,103	-	100,103
Oficinas	79,108	-	79,108
Logística	149,317	-	149,317
Comercio	44,555	-	44,555
Agroindustrial (Nota 2.10e))	43,812	-	43,812
	$ 667,355	$ 23,172	$ 690,527

Los otros ingresos corresponden a los cobros realizados a los arrendatarios principalmente por conceptos de predial y seguros, debido a que los contratos de arrendamiento son en su totalidad contratos triple A.

El Fideicomiso obtiene ingresos por las rentas operativas de los edificios corporativos, plantas industriales, centros de distribución, dos ranchos nogaleros, locales comerciales y las rentas de otros inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

3.13 Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces ("FIBRA") para fines de impuesto sobre la renta. Al cumplirse los requerimientos del Art.187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), consecuentemente el Fideicomiso no es causante de dicho impuesto. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

3.14 Costos por préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente toma un período sustancial de tiempo para prepararse para el uso previsto o la venta se capitalizan como parte del costo del activo. Todos los demás costos por préstamos se registran como gastos en el período en el que ocurren. Los costos por préstamos consisten en intereses y otros costos en los que incurre una entidad en relación con el préstamo de fondos.

3.15 Utilidad básica y diluida por CBFIs

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad combinada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación.

3.16 Portafolio operativo

El portafolio operativo se define como las propiedades de inversión del Fideicomiso, encausados a su arrendamiento conforme al sector o giro en el que participan y que se encuentran sujetos a riesgos y beneficios.

El Fideicomiso evalúa su portafolio operativo de acuerdo con el tipo de uso de los inmuebles arrendados. En consecuencia, la administración del Fideicomiso evalúa internamente los resultados y desempeño de cada inmueble para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada propiedad operativa, considerando que la diversificación es una de sus mayores fortalezas en el mercado.

3.17 Resultado integral

El resultado integral es la suma de la utilidad o pérdida neta y los otros resultados integrales (ORI). Los otros resultados integrales representan ingresos, costos y gastos devengados, y que están pendientes de realización, se componen, entre otros, por ganancias o pérdidas por instrumentos derivados de cobertura y las pérdidas netas por activos disponible para la venta y pérdidas actuariales.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo y sus equivalentes se describen a continuación:

	2022	2021
Efectivo en bancos	$ 180,855	$ 137,727
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	264	598
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 181,119	$ 138,325

El artículo 187 de la actual Ley del Impuesto sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2022 y 2021, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso cuenta con un saldo de efectivo restringido por $38,713 incluidos en el rubro de otros activos, netos no corrientes con la finalidad de cubrir ciertas obligaciones financieras establecidas en los contratos de financiamiento incluidos en la Nota 11 de los estados financieros consolidados adjuntos.

5. Clientes y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro se integra como sigue:

	2022	2021
Clientes por servicios de arrendamiento	$ 927	$ 3,635
Impuestos por recuperar (principalmente Impuesto al Valor Agregado)	83,219	55,919
Otras cuentas por cobrar	7	-
	$ 84,153	$ 59,554

6. Propiedades de inversión, mobiliario y equipo

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del Fideicomiso otorgados en su totalidad para arrendamiento operativo. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las inversiones en propiedades de inversión incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por $12,371,900 y $11,039,969, respectivamente, y las que se encuentran en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por $1,046,277 y $625,719, respectivamente. Durante el año 2021, se registró una disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión correspondiente principalmente a un inmueble del sector educativo y a una planta del sector industrial por su localización geográficas y condiciones socioeconómicas actuales. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se identificaron perdidas por deterioro de las propiedades de inversión mantenidas para su arrendamiento a esa misma fecha.

El movimiento durante del ejercicio desde la creación del Fideicomiso y hasta el 31 de diciembre de 2022 y 2021, de las propiedades de inversión es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Disposiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
División industrial y logística	$ 7,946,351	$ 2,082,454	$ 232,361	$ (41,711)	$ (512,762)	$ 9,706,693
División comercial y otros	1,556,337	20,116	169,940	-	(95,818)	1,650,575
División agroindustrial	2,163,000	14,960	5,156	-	(122,207)	2,060,909
Propiedades de inversión	$ 11,665,688	$ 2,117,530	$ 407,457	$ (41,711)	$ (730,787)	$ 13,418,177

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Disposiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
División industrial y logística	$ 5,332,808	$ 2,183,012	$ 430,531	$ -	$ -	$ 7,946,351
División comercial y otros	1,675,481	18,682	(137,826)	-	-	1,556,337
División agroindustrial	-	2,111,272	51,728	-	-	2,163,000
Propiedades de inversión	$ 7,008,289	$ 4,312,966	$ 344,433	$ -	$ -	$ 11,665,688

La clasificación de los activos sujetos a arrendamientos operacionales hacia terceros y partes relacionadas, así como la naturaleza de dichos arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	Terceros	Partes relacionadas	Terceros	Partes relacionadas
División industrial y logística	$ 7,454,407	$ 2,241,473	$ 5,635,024	$ 2,300,514
División comercial y otros	1,072,475	588,912	987,504	579,646
División agroindustrial	-	2,060,910	-	2,163,000
Propiedades de inversión	$ 8,526,882	$ 4,891,295	$ 6,622,528	$ 5,043,160

Para propósitos de la clasificación anterior, el Fideicomiso como arrendador, considera los terrenos y edificios como una sola unidad, dado que la cantidad del elemento de terreno es inmaterial para el arrendamiento.

El Fideicomiso tiene ciertos compromisos de construcción como se mencionan en la nota 1 sección de eventos relevantes del ejercicio, los cuales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendieron a $517,118 y $777,517, respectivamente. Así mismo establece compromisos de mantenimiento mayor y mejoras estructurales sobre las propiedades en arrendamiento, para cada caso en particular los contratos establecidos con sus clientes establecen los lineamientos de operación de dichos arrendamientos.

El Fideicomiso no tiene restricciones de realización de sus propiedades de inversión ni del cobro de los ingresos derivados de los mismas, sin embargo, se encuentra sujeta a cumplir los lineamientos establecidos en el propio contrato de fideicomiso, los contratos de arrendamientos con los inquilinos y en su caso los contratos de créditos contratados con instituciones financieras sobre las garantías y obligaciones de hacer y no hacer propiamente establecidos.

Durante los ejercicios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los montos capitalizados por costos por préstamos en propiedades de inversión ascendieron a $91,363 y $34,012, respectivamente.

El movimiento durante los ejercicios de 2022 y 2021 de mobiliario y equipo es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Desinversiones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Inversión:					
Equipo de cómputo	$ 1,469	$ 311	$ (27)	$ (82)	$ 1,671
Mobiliario y equipo de oficina	49	40	-	(5)	84
Depreciación:			-	-	
Equipo de cómputo	(467)	(173)	27	29	(584)
Mobiliario y equipo de oficina	(17)	(4)	-	1	(10)
Mobiliario y equipo, neto	$ 1,034	$ 174	$ -	$ (57)	$ 1,151

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Desinversiones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Inversión:					
Equipo de cómputo	$ 1,360	$ 109	$ -	$ -	$ 1,469
Mobiliario y equipo de oficina	35	14	-	-	49
Depreciación:			-	-	
Equipo de cómputo	(354)	(113)	-	-	(467)
Mobiliario y equipo de oficina	(1)	(16)	-	-	(17)
Mobiliario y equipo, neto	$ 1,040	$ (6)	$ -	$ -	$ 1,034

7. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a) Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2022	2021
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos	$ 41,585	$ 18,230
Gastos por intereses	52,009	18,399
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	(437,015)	(279,957)
Ingresos por Intereses	(2,174)	(809)

b) Los saldos con partes relacionadas son:

	2022	2021
Por cobrar:		
B-Energy, S.A. de C.V.	$ 10,340	$ -

	2022	2021
Por pagar:		
Cibale Administrativo, S.A. de C.V.	$ 332	$ 307
Fundación Grupo Bafar, A.C.	149	11
Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V.	1,459	-
Industrializadora de Carnicos Strattega, S.A. de C.V.	1	-
	$ 1,941	$ 318

Préstamos de partes relacionadas	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2022	2021
Crédito revolvente con Vextor Activo	USD	3.75%	30/04/2024	$ 1,480,304	$ -
Crédito revolvente con Vextor Activo	MXN	TIIE + 1.25%	31/01/2022	-	76,148
				$ 1,480,304	$ 76,148

Las sociedades anteriormente listadas se consideran como afiliadas, debido a que los accionistas de dichas compañías son también tenedores de la mayoría de los CBFI's en circulación y por lo tanto ejercen control sobre el Fideicomiso.

Los miembros clave de la Administración recibieron compensaciones por beneficios directos a corto y largo plazo en 2022 y 2021, por $18,658 y $15,235, respectivamente, monto integrado por sueldos base y prestaciones de Ley y complementado por un programa de compensación variable que se rige con base en las distribuciones a los tenedores de los CBFIS del Fideicomiso.

8. Patrimonio del fideicomiso

Aportaciones:

a) El patrimonio del Fideicomiso consiste en el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b) El 3 de agosto de 2017, el Fideicomiso puso en circulación los 241,910,714 de CBFIs al momento de realizar la oferta pública 3 de agosto de 2017, el cual se compone como sigue:

	Precio	Patrimonio
Aportaciones iniciales en efectivo:		
62,564,100 CBFIs	19.50	$ 1,220,000
Aportaciones iniciales en especie:		
179,346,614 CBFIs	19.50	3,497,259
		4,717,259
Gastos de emisión		(159,989)
Total emisión CBFIs en circulación		$ 4,557,270

c) El 17 de mayo de 2021, se realizó un aumento de patrimonio por la emisión de 93,849,986 certificados bursátiles con un valor de $1,830,074 originando gastos de emisión por $18,006.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el monto de CBFIs en circulación y el valor del patrimonio aportado ascendió a:

		2022		2021	
	Precio	Número de CBFIs	Patrimonio	Número de CBFIs	Patrimonio
En Circulación	19.5	335,760,456	$ 6,545,521	335,667,723	$ 6,545,521
En Tesorería	19.5	244	1,813	92,977	1,813
Total de CBFIs		335,760,700	$ 6,547,334	335,760,700	$ 6,547,334

Distribuciones a tenedores de CBFI's:

Conforme a los estatutos del Fideicomiso, se realizan distribuciones en efectivo a los tenedores por los resultados de los trimestres de cada periodo, las distribuciones realizadas desde la fecha de constitución del Fideicomiso son como siguen:

	Patrimonio
Patrimonio al 1 de enero de 2020	$ 3,749,358
Incrementos por otras aportaciones de los Propietarios	1,830,074
Gastos de emisión	(17,541)
Distribuciones a tenedores	(534,161)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2021	4,589,386
Reembolso tenedores de certificados	(752,009)
Compra de certificados Fiduciarios propios	179
Patrimonio al 31 de diciembre de 2022	$ 3,837,556

a) Durante los ejercicios 2022 y 2021, el fideicomiso realizó la distribución de dividendos sobre los CBFI's por un valor de $2,041 y $1,896, respectivamente. Conforme al contrato del fideicomiso para el pago del plan de compensación de largo plazo de los funcionarios iniciales de la administración.

b) Durante los ejercicios 2022 y 2021, se realizaron los siguientes reembolsos a los tenedores de CBFIs:

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2022

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2021	**179,720**	**0.5354**	**10 de marzo de 2022**
IT – 2022	**190,584**	**0.5677**	**05 de mayo de 2022**
IIT – 2022	**193,837**	**0.5773**	**28 de julio de 2022**
IIIT - 2022	**187,868**	**0.5595**	**15 de noviembre de 2022**

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2021

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2020	111,750	0.4623	17 de marzo de 2021
IT – 2021	111,744	0.4623	11 de mayo de 2021
IIT – 2021	155,256	0.4626	10 de agosto de 2021
IIIT – 2021	155,411	0.4630	17 de noviembre de 2021

9. Utilidad por certificados en circulación

Las ganancias básicas por certificado se calculan dividiendo el beneficio neto del ejercicio atribuible a los tenedores de los certificados del Fideicomiso entre el número certificados en circulación durante el ejercicio.

En el caso del Fideicomiso no hay ganancias diluidas por certificados, debido a que el número de certificados en circulación es fijo y solo pueden recomprarse o venderse los certificados existentes en circulación y no existe una diferenciación entre ordinarios y/o preferentes.

El siguiente cuadro incluye los beneficios atribuibles a los tenedores de los certificados:

	2022	2021
Utilidad básica y diluida por CBFI	**$ 2.32**	$ 2.74

10. Impuestos a la utilidad

a) El Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFI's y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fideicomiso, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFI's de su patrimonio.

b) Respecto a los impuestos a la utilidad de la subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR a una tasa de 30%. En el ejercicio 2022 y 2021, esta subsidiaria determino una utilidad (pérdida) fiscal de $592 y ($235), respectivamente.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del ISR a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los impuestos a la utilidad ascienden a $329 y $419, originado principalmente a las provisiones y a la valuación de pérdidas fiscales.

Los principales conceptos que originan el saldo del activo por ISR diferido son al 31 de diciembre de:

	2022	2021
ISR diferido pasivo:		
Mobiliario y equipo, neto	$ (26)	$ (20)
Otros activos corrientes, neto	(589)	(606)
ISR diferido activo:		
Provisiones	574	511
Obligaciones laborales	-	22
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	370	514
Total ISR diferido activo	$ 329	$ 419

c) Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por las que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos.

Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2022, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2028	$ 463
2030	509
2031	262
	$ 1,234

11. Préstamos de instituciones financieras

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de préstamos bancarios son los siguientes:

Préstamos de instituciones financieras a corto plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2022	2021
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	LIBOR + 1.35	14-feb-23	$ 677,653	$ -
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.35	28-ene-23	193,615	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	LIBOR + 1.35	14-feb-23	38,723	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	LIBOR + 1.60	11-mar-22	-	635,986
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA México, S.A.	USD	Libor + 1.60	18-feb-22	-	102,579
Total deuda a corto plazo				$ 909,991	$ 738,565

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2022	2021
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banco Múltiple	USD	5.9%	16-nov-27	$ 1,936,150	$ -
Crédito simple en moneda extranjera con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	3.6%	24-feb-27	585,000	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	2.85%	20-mar-28	563,420	597,007
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	LIBOR+ 1.80	20-sep-28	372,709	394,927
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	3.10%	20-sep-28	257,508	272,860
Crédito simple en moneda extranjera con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	3.50%	26-dic-25	255,055	291,049
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	LIBOR + 2.46	20-mar-27	-	1,025,785
Crédito simple en moneda extranjera con HSBC, S.A.	USD	LIBOR + 2.30	08-dic-23	-	1,025,785
Crédito simple en moneda nacional con BBVA México, S.A.	MXN	7.8%	30-sep-26	-	133,400
Crédito simple en moneda nacional con BBVA México, S.A. de C.V.	MXN	8.3%	30-nov-22	-	57,400
				3,969,842	3,798,213
Menos porción circulante				57,275	111,663
Total deuda a largo plazo				$ 3,912,567	$ 3,686,550

Los prestamos están contratados con instituciones financieras nacionales, las cláusulas más restrictivas de los contratos de préstamos otorgados por las instituciones de crédito establecen la obligación de mantener ciertas razones financieras. Dichas cláusulas fueron cumplidas al 31 de diciembre de 2022.

Los préstamos bancarios tienen como aval a la Compañía tenedora del fideicomiso.

Ciertas propiedades de inversión del Fideicomiso con valor en libros de $4,978,096 garantizan los créditos bancarios comprometidos al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de estos estados financieros consolidados. En el caso del crédito con Banco Inbursa, Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. (compañía tenedora en último nivel) participa como responsable solidario conforme a los términos establecidos en el contrato.

Tasa promedio ponderada. Durante el año la tasa promedio ponderada que obtuvo el Fideicomiso para el pago de sus préstamos en pasos con instituciones financieras fue de 5.06%.

Los vencimientos de los préstamos de instituciones financieras son:

Vencimiento		Préstamos
2023	$	967,266
2024		76,545
2025		274,174
2026		59,790
En adelante		3,502,058
	$	4,879,833

12. Instrumentos Financieros

Administración del riesgo de capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que las compañías del Fideicomiso estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital del Fideicomiso (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 9).

El Fideicomiso no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El Comité Técnico de Fideicomiso revisa la estructura de patrimonio del Fideicomiso sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el Consejo de Fideicomiso considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. El Fideicomiso tiene un índice de endeudamiento especificado que es determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2022 de 0.6483 se encuentra en un nivel común.

	2022	2021
Deuda (i)	$ 4,879,833	$ 4,536,778
Efectivo y equivalentes de efectivo	181,119	138,325
Deuda neta	4,698,714	4,398,453
Patrimonio (ii)	$ 7,248,033	$ 7,220,373
Índice de deuda neta a capital contable	0.6483	0.6092

(i) La deuda se define como préstamos de instituciones financieras a largo y corto plazo y documentos por pagar, como se describe en las Notas 8 y 12.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social del Fideicomiso que son administrados como capital.

Categorías de instrumentos financieros	2022	2021
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 181,119**	$ 138,325
Activos a costo amortizado:		
Clientes por servicios de arrendamiento	**927**	3,635
Partes relacionadas	**10,340**	-
Pasivos financieros		
Pasivos a costo amortizado:		
Préstamos de instituciones financieras	**4,879,833**	4,536,778
Proveedores y otras cuentas por pagar	**103,741**	56,553
Partes relacionadas	**1,941**	318
Cuenta por pagar a Vextor Activo	**1,480,304**	76,148
Pasivo por arrendamientos	**1,080**	1,104
Depósitos en garantía de clientes	**25,926**	17,742

a. ***Objetivos de la administración del riesgo financiero***

La función de Tesorería Corporativa del Fideicomiso ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

El Fideicomiso busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los instrumentos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. El Fideicomiso no subscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al Comité Técnico, mismo que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

b. *Riesgo de Mercado*

Las actividades del Fideicomiso la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en los tipos de cambio (derivado de la adquisición de materias primas y materiales y de deuda (principalmente proveedores) que se adquieren en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso), y de variaciones en las tasas de interés (derivado de la contratación de deuda a tasa variable). El Fideicomiso suscribe una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición en riesgo cambiario y en tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando un análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

c. *Administración del riesgo cambiario*

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del período se mencionan en la Nota 13.

La variación del peso contra el dólar al 31 de diciembre de 2022 no ha afectado de manera significativa el desempeño del Fideicomiso debido a que no cuenta con una posición en dólares importante.

El tipo de cambio utilizado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de $19.3615 y $20.5157, respectivamente, el tipo de cambio promedio de 2022 fue $20.1218 y en 2021 fue de $20.3866. A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio es de $18.0448.

d. *Administración de riesgo de tasas de interés*

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés debido a que las compañías del Fideicomiso obtienen préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por el Fideicomiso manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones del Fideicomiso a las tasas de interés de los activos y pasivos financieros se detallan en la siguiente sección de administración de riesgo de liquidez de esta nota.

- Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés para los instrumentos financieros del período sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 0.50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 0.5 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El estado consolidado de resultados del año que terminó el 31 de diciembre de 2022 aumentaría (disminuiría) $24,399. Esto es principalmente atribuible a la exposición del Fideicomiso a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

e. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. El Fideicomiso únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con una calificación de riesgo aprobado por el Comité de riesgo y de crédito con base en información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes.

La exposición del Fideicomiso y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

Las cuentas por cobrar están compuestas por un gran número de arrendatarios distribuidos a través de diversas áreas geográficas.

La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguro como garantía de crédito o se solicita garantía hipotecaria (cartera de créditos vigente).

El Fideicomiso define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas. El Fideicomiso no tiene concentración de riesgo de crédito ya que ninguno de sus arrendatarios excedió del 5% de los activos monetarios al cierre del año.

Además, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito en relación con las garantías financieras dadas a los bancos proporcionados por el Fideicomiso. La máxima exposición del Fideicomiso a este respecto es la cantidad máxima que el Fideicomiso tendría que pagar si la garantía está llamada.

f. *Administración del riesgo de liquidez*

El Comité Técnico tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La alta gerencia es quien establece las políticas apropiadas para el control de la liquidez a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento del Fideicomiso. Se realiza un análisis semanal del flujo de efectivo para administrar el riesgo de liquidez a fin de mantener reservas adecuadas, los fondos de reserva de préstamos y planificación de las inversiones.

Las siguientes tablas detallan el vencimiento esperado del Fideicomiso para sus activos financieros no derivados. Las tablas han sido diseñadas con base en los vencimientos contractuales no descontados de activos financieros incluyendo los intereses que se obtendrían de dichos activos. La inclusión de información sobre activos financiero no derivados es necesaria para entender la administración del riesgo de liquidez del Fideicomiso, ya que la liquidez es manejada sobre una base de activos y pasivos netos.

31 de diciembre 2022	Tasa promedio ponderada de interés efectivo	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	Sin interés	$ -	$103,741	$ -	$ -	$ 103,741
Partes relacionadas	Sin interés	-	1,941	-	-	1,941
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	5.06%	719,957	200,778	46,531	-	967,266
Deuda a largo plazo	5.06%	-	-	-	3,912,567	3,912,567
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	3.75%	-	-	-	1,480,304	1,480,304
Pasivo por arrendamiento	Sin interés	-	-	-	1,080	1,080
Depósitos en garantía de clientes	Sin interés	-	-	-	25,926	25,926
		$ 719,957	$ 306,460	$ 46,531	$5,419,877	$ 6,492,825

31 de diciembre 2021	Tasa promedio ponderada de interés efectivo	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	Sin interés	$ -	$ 56,553	$ -	$ -	$ 56,553
Partes relacionadas	Sin interés	-	318	-	-	318
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	2.76%	640,630	112,696	96,902	-	850,228
Deuda a largo plazo	2.76%	-	-	-	3,686,550	3,686,550
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	3.75%	-	-	76,148	-	76,148
Pasivo por arrendamiento	Sin interés	-	-	-	1,104	1,104
Depósitos en garantía de clientes	Sin interés	-	-	-	17,742	17,742
		$640,630	$169,567	$ 173,050	$3,705,396	$ 4,688,643

31 de diciembre 2022		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 181,119	$ -	$ -	$ -	$ 181,119
Clientes por servicio de arrendamiento	Sin interés	417	374	136	-	927
Partes relacionadas	Sin interés	10,340	-	-	-	10,340
		$ 191,876	$ 374	$ 136	$ -	$ 192,386

31 de diciembre 2021		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 138,325	$ -	$ -	$ -	$ 138,325
Clientes por servicios de arrendamiento	Sin interés	-	3,407	228	-	3,635
		$ 138,325	$ 3,407	$ 228	$ -	$ 141,960

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos a tasa de interés variable tanto para los activos como para los pasivos financieros no derivados están sujetos a cambio si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de interés determinados al final del periodo sobre el que se informa.

g. V*alor razonable de los instrumentos financieros*

– Valor razonable de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

Al 31 de diciembre de 2022 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 181,119**	**$ -**
Clientes por servicios de arrendamiento	**927**	**-**
Partes relacionadas	**10,340**	**-**
Propiedades de Inversión	**-**	**13,418,177**
	$ 192,386	**$ 13,418,177**

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Pasivos financieros:		
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	**$(4,879,833)**	**$ -**
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(103,741)**	**-**
Partes relacionadas	**(1,941)**	**-**
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	**(1,480,304)**	**-**
Pasivo por arrendamientos	**(1,080)**	**-**
Depósitos en garantía de clientes	**(25,926)**	**-**
	$(6,492,825)	**$ -**

Al 31 de diciembre de 2021 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 138,325	$ -
Clientes por servicios de arrendamiento	3,635	-
Propiedades de Inversión	-	11,665,688
	$ 141,960	$ 11,665,688

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Pasivos financieros:		
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	$(4,536,778)	$ -
Proveedores y otras cuentas por pagar	(56,553)	-
Partes relacionadas	(318)	-
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	(76,148)	-
Pasivo por arrendamientos	(1,104)	-
Depósitos en garantía de clientes	(17,742)	-
	$(4,688,643)	$ -

h. Valor razonable de los instrumentos financieros y jerarquía de los valores razonables

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el análisis con el valor razonable de los instrumentos financieros es:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 181,119**	**$ 181,119**	$ 138,325	$ 138,325
Clientes por servicios de arrendamiento	**927**	**927**	3,635	3,635
Partes relacionadas	**10,340**	**10,340**	-	-
Propiedades de Inversión	**13,418,177**	**13,418,177**	11,665,688	11,665,688
	$ 13,610,563	**$ 13,610,563**	$ 11,807,648	$ 11,807,648

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:				
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	**$ (4,879,833)**	**$ (4,810,241)**	$ (4,536,778)	$ (4,440,649)
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(103,741)**	**(103,741)**	(56,553)	(56,553)
Partes relacionadas	**(1,941)**	**(1,941)**	(318)	(318)
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	**(1,480,304)**	**(1,480,304)**	(76,148)	(76,148)
Pasivo por arrendamientos	**(1,080)**	**(1,080)**	(1,104)	(1,104)
Depósitos en garantía de clientes	**(25,926)**	**(25,926)**	(17,742)	(17,742)
	$ (6,492,825)	**$ (6,423,233)**	$ (4,688,643)	$ (4,592,514)

El siguiente análisis muestra el valor razonable medido de acuerdo con las metodologías que fueron aplicables como se describe:

	31 de diciembre de 2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 181,119	$ -	$ -	$ 181,119
Clientes por servicios de arrendamiento	927	-	-	927
Partes relacionadas	10,340	-	-	10,340
Propiedades de Inversión	-	13,418,177	-	13,418,177
	$ 192,386	$ 13,418,177	$ -	$ 13,610,563

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	$ (4,879,833)	$ -	$ -	$ (4,879,833)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(103,741)	-	-	(103,741)
Partes relacionadas	(1,941)	-	-	(1,941)
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	(1,480,304)	-	-	(1,480,304)
Pasivo por arrendamientos	(1,080)	-	-	(1,080)
Depósitos en garantía de clientes	(25,926)	-	-	(25,926)
	$ (6,492,825)	$ -	$ -	$ (6,492,825)

	31 de diciembre de 2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 138,325	$ -	$ -	$ 138,325
Clientes por servicios de arrendamiento	3,635	-	-	3,635
Propiedades de Inversión	-	11,665,688	-	11,665,688
	$ 141,960	$ 11,665,688	$ -	$ 11,807,648

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	$ (4,536,778)	$ -	$ -	$(4,536,778)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(56,553)	-	-	(56,553)
Partes relacionadas	(318)	-	-	(318)
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	(76,148)	-	-	(76,148)
Pasivo por arrendamientos	(1,104)	-	-	(1,104)
Depósitos en garantía de clientes	(17,742)	-	-	(17,742)
	$ (4,688,643)	$ -	$ -	$ (4,688,643)

13. Saldos y transacciones en moneda extranjera

La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2022		2021	
En miles de dólares estadounidenses:				
Activos monetarios	USD	7,925	USD	6,197
Pasivos monetarios		254,449		212,569
Posición larga	USD	246,524	USD	206,372
Equivalente en pesos	$	4,773,080	$	4,233,862

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	**Al 19 de abril de 2023**
Dólar estadounidense	$ 19.3615	$20.5157	$18.0448

14. Gastos por naturaleza

Los gastos de operación, administración y generales que se presentan en el estado de utilidad integral se integran como sigue:

	2022		2021	
Gastos de operación				
Gastos indirectos de administración	**$**	**8,994**	$	3,059
Nómina y servicios de personal		**5,417**		4,756
Energéticos		**7,555**		5,397
Servicios de mantenimiento		**2,084**		2,063
Seguridad		**859**		744
Seguros y fianzas		**272**		266
Gastos de viaje		**51**		71
Honorarios		**12**		91
Otros		**3,632**		2,664
Total	**$**	**28,876**	$	19,111

	2022		2021	
Gastos de administración				
Servicios de asesoría y administración	**$**	**29,947**	$	13,505
Predial		**15,732**		12,370
Servicios de personal		**13,241**		10,479
Honorarios		**6,778**		8,219
Gastos indirectos de administración		**4,581**		1,023
Seguros y fianzas		**332**		329
Depreciación y amortización		**177**		115
Energéticos		**113**		114
Servicios de mantenimiento		**51**		41
Total	**$**	**70,952**	$	46,195

Otros ingresos (gastos)	2022	2021
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo	(36,835)	-
Otros	(6,426)	26
Total	$ 56,567	$ 46,221

15. Ingreso y gasto por intereses

a) Los ingresos ganados son originados principalmente por inversiones:

	2022	2021
Intereses ganados	$ 420	$ 601

b) Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2022	2021
Intereses de préstamos bancarios y de documentos por pagar	$ (232,466)	$ (106,931)
Intereses capitalizados	91,363	34,012
	$ (141,103)	$ (72,919)

16. Compromisos y contingencias

a) Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde el Fideicomiso es el arrendador, son como sigue:

	Total
Menos de 1 año	$ 1,136
De 1 a 5 años	4,635
Más de 5 años	4,272
	$ 10,043

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales el Fideicomiso tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b) Litigios

El Fidecomiso se encuentra sujeta a posibles juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

c) Contingencias fiscales

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

17. Información del portafolio operativo

- *Productos y servicios del portafolio operativo a informar se derivan ingresos*

  El Fideicomiso otorga en uso o goce temporal inmuebles que son utilizados principalmente para cinco actividades, lo cual le da la diversidad que busca el Fideicomiso para diferenciarse en el mercado de sus competidores, estas actividades se desarrollan en los siguientes sectores: industrial, educativo, de oficinas, logística y comercio, todas dirigidas por un mismo director.

  Los gastos de operación y administración se incurren indistintamente para todos los inmuebles y no se tienen segregados ya que el mismo personal cubre las actividades de operación y administración del Fideicomiso.

  La información sobre el portafolio operativo a informar del Fideicomiso se presenta a continuación:

a. Ingresos del portafolio operativo (Nota 4c)

Portafolio operativo:	2022	2021
Industrial	$ 584,467	$ 422,949
Educativo	107,466	100,103
Oficinas	85,267	79,108
Comercio	50,613	44,555
Agroindustrial	177,576	43,812
	$ 1,005,389	$ 690,527

b. Propiedades de inversión del portafolio operativo:

	2022	2021
Industrial	$ 9,706,693	$ 8,065,717
Educativo	1,055,605	987,504
Comercio	578,099	449,467
Agroindustrial	2,060,910	2,163,000
	$ 13,418,177	$ 11,665,688

Para efectos de presentación, el portafolio operativo de oficinas esta incluido como parte del portafolio comercio.

No se realiza una supervisión sobre el rendimiento del portafolio operativo y distribución de recursos entre propiedades, debido a que es considerado irrelevante por la naturaleza de la operación por lo cual:

- Todos los activos son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular; y

- Todos los pasivos de igual forma son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular.

c. Información geográfica

El Fideicomiso opera todas sus divisiones en México, por lo tanto; no hay una clasificación geográfica que deba ser considerado como un segmento.

d. Información sobre clientes principales

Por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el 59% y 60% de sus ingresos totales se concentran en contratos celebrados con terceros, el 41% y 40% restante se encuentra concentrado con sus partes relacionadas, respectivamente. Las partes relacionadas Agroindustria Mercantil San Antonio, S. de R.L. de C.V. y Onus Comercial, S.A. de C.V. aportan el 32% de los ingresos por arrendamiento al Fideicomiso.

18. Nuevos pronunciamientos contables

El Fideicomiso ha revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que algunos no son de aplicabilidad significativa y otros resultan totalmente no aplicables a los saldos y transacciones que realiza El Fideicomiso:

- Modificaciones a la IAS 1 – Revelación de políticas contables

  Las modificaciones requieren que una entidad revele sus políticas contables materiales, en lugar de sus políticas contables significativas. Las modificaciones adicionales explican cómo una entidad puede identificar una política contable material y se agregan ejemplos de cuándo es probable que una política contable sea material. Se clarifica que una política contable puede ser material por su naturaleza, a pesar de que los montos sean inmateriales, así como si los usuarios de la información financiera la necesitan para su comprensión de otra información en los estados financieros consolidados.

  Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

  El Fideicomiso se encuentra en proceso de definir las políticas contables que se consideran materiales.

- Modificaciones a la IAS 8, Definición de estimaciones contables

  La enmienda reemplaza la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

  Las entidades desarrollan estimaciones si las políticas contables requieren que las partidas de los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición. Las modificaciones aclaran que un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. También se especifica que los efectos de un cambio en un insumo o técnica de medición utilizados para desarrollar una estimación contable son cambios en estimaciones contables si no son el resultado de correcciones de periodos anteriores. El efecto del cambio en el periodo actual se reconoce como ingreso o gasto del periodo.

  Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

  El Fideicomiso no visualiza impacto derivado de estas modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben ser aplicado retrospectivamente.

19. Hechos posteriores

Durante el mes de enero de 2023, la Administración realizó la renegociación de los créditos suscritos con Banco Inbursa, S.A., conservando las condiciones crediticias de origen.

El 30 de enero de 2023 Fibra Nova contrató un crédito de 5 años con BBVA México, S.A. por $15.4 millones de dólares a una tasa fija de 5.35%. Con este crédito se liquidó el crédito de corto plazo del mismo acreedor con vencimiento en febrero de 2023.
El 22 de febrero de 2023, el Fideicomiso contrae una línea de crédito con BBVA México, S.A. por un importe de 19.8 millones de dólares a una tasa SOFR con vencimiento al mes de febrero de 2028.

El 16 de febrero de 2023, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó por decisión unánime una distribución en efectivo por $194,819, correspondiente a 335,560,456 CBFI's y una proporción por CBFI de $0.5805779450961290, el cual será pagado el 21 febrero del 2023.

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al y por los años terminados
el 31 de diciembre de 2021 y 2020
con el informe de los auditores independientes

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estados consolidados de situación financiera
- Estados consolidados de resultados
- Estados consolidados de resultados integrales
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso
- Estados consolidados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros consolidados

Construyendo un mejor entorno de negocios

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y Fideicomitente
del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias ("el Fideicomiso" o "Fibra Nova"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado consolidado de resultados y de resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el patrimonio del fideicomiso y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra Nova al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados"* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 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 consolidados 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.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión ("PDI")

Descripción del asunto clave de la auditoría

La actividad preponderante del Fideicomiso es la administración de un portafolio diversificado de inmuebles para su arrendamiento, mismo que ha sido definido como propiedades de inversión en su totalidad y tratado contablemente conforme a las reglas establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 "*Propiedades de inversión*", habiendo elegido la administración la valuación de dichos activos a su valor razonable, el cual debe ser revisado a cada fecha de reporte. Nos enfocamos en esta área debido a que la valuación de las PDI requirió la participación de especialistas en valuación de la Administración y de nuestros propios especialistas, ya que la metodología para la determinación del valor razonable implica el uso de supuestos subjetivos y la aplicación de juicio significativo en su determinación.

En las Notas 3.6 y 6 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe con mayor detalle la política contable sobre la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Cómo nuestra auditoría abordó este asunto

Evaluamos las capacidades y competencia de los especialistas de la administración, evaluamos su independencia, discutimos el alcance de su trabajo; auditamos la metodología seleccionada para la valuación de las PDI evaluando su consistencia con las NIIF, utilizada en la valuación de la totalidad de las PDI mantenidas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2021.

Evaluamos los supuestos claves considerados en la determinación del valor razonable de las PDI. Comparamos los supuestos de la valuación de las PDI contra los registros contables de Fibra Nova; nuestros procedimientos de auditoría fueron aplicados sobre muestras representativas. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento de Fibra Nova e inspeccionamos que correspondieran a las versiones firmadas y aprobadas por las partes y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Evaluamos las circunstancias descritas sobre las propiedades de inversión incluidas por los especialistas en su avalúo, realizando inspecciones físicas de las propiedades y cotejando los datos claves contenidos en los papeles de valuación con la evidencia física inspeccionada.

Involucramos a nuestros propios especialistas de valuación para aplicar nuestros procedimientos de auditoría sobre la valuación de las PDI. Evaluamos la determinación del valor razonable de las PDI contra la expectativa de valor de mercado, evaluamos la metodología y los supuestos considerados por la administración; probamos los supuestos considerando operaciones de mercado comparables y enfocando también nuestros procedimientos de auditoría sobre partidas identificadas cuyo valor fuera superior a los valores observables de mercado.

Evaluamos cualitativa y cuantitativamente el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021. Analizamos los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021, considerando los cambios en dichos beneficios económicos hasta la fecha de terminación de estos contratos.

Evaluamos las revelaciones de Fibra Nova relacionadas con las PDI en los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información contenida en el informe anual 2021 del Fideicomiso

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y el informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso 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 el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 estados financieros consolidados.

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. Tambien:

- 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 del Fideicomiso.

- 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 del Fideicomiso 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 el Fideicomiso 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.

Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados 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 del Fideicomiso 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.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. César M. Domínguez Quintana

Chihuahua, Chih.
11 de abril de 2022

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2021	2020
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Nota 4	$ 138,325	$ 11,516
Clientes y otras cuentas por cobrar	Nota 5	59,554	27,375
Partes relacionadas	Nota 7	-	5
Pagos anticipados		2,176	4,718
Total de activo corriente		200,055	43,614
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	Nota 6	11,665,688	7,008,289
Mobiliario y equipo, neto	Nota 6	1,034	1,040
Activos por derecho de uso		1,005	1,065
Impuestos sobre la renta diferido	Nota 10	419	456
Otros activos, neto		41,304	32,940
Total del activo no corriente		11,709,450	7,043,790
Total activos		$ 11,909,505	$ 7,087,404
Pasivo y capital contable			
Pasivo corriente			
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	Nota 11	$ 850,228	$ 471,209
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	Nota 7	76,148	-
Proveedores y otras cuentas por pagar		56,553	9,956
Impuestos por pagar		417	928
Partes relacionadas	Nota 7	318	2,072
Total de pasivo corriente		983,664	484,165
Pasivo no corriente			
Deuda a largo plazo	Nota 11	3,686,550	1,470,097
Depósitos en garantía de clientes		17,742	14,050
Pasivo por arrendamientos		1,104	1,131
Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados		72	52
Total de pasivo no corriente		3,705,468	1,485,330
Total del pasivo		4,689,132	1,969,495
Patrimonio del fideicomiso:	Nota 8		
Patrimonio		4,589,386	3,311,014
Reserva para recompra de certificados fiduciarios		(1,550)	(3,446)
Utilidades acumuladas		2,632,560	1,810,358
Otro resultado integral		(23)	(17)
Total del patrimonio del fideicomiso		7,220,373	5,117,909
Total del pasivo y patrimonio del fideicomiso		$ 11,909,505	$ 7,087,404

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados

(Cifras en miles de pesos, excepto en la utilidad básica y diluida por CBFI)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021	2020
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	Nota 17	$ 690,527	$ 561,175
Gastos de operación y administración			
Gastos de operación	Nota 14	(19,111)	(15,956)
Gastos de administración	Nota 14	(46,221)	(36,613)
		(65,332)	(52,569)
Utilidad de operación		625,195	508,606
Costo de financiamiento y otros ingresos:			
Intereses ganados	Nota 15	601	283
Gastos por intereses y otros gastos financieros	Nota 15	(72,919)	(63,076)
Fluctuación cambiaria, neta		(75,069)	(39,117)
Revaluación de propiedades de inversión al valor razonable	Nota 6	344,433	267,128
		197,046	165,218
Utilidad antes de impuestos		822,241	673,824
Costo (beneficio) por impuesto a la utilidad	Nota 10	39	(456)
Utilidad neta consolidada		$ 822,202	$ 674,280
Atribuible a: Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios del Fideicomiso		$ 822,202	$ 674,280
Utilidad básica y diluida por CBFI	Nota 9	$ 2.74	$ 2.79

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021	2020
Utilidad neta consolidada		**$ 822,202**	$ 674,280
Resultados integrales que no se reclasificarán posteriormente en los estados consolidados de resultados:			
Resultado por revaluación de beneficios al personal:			
Pérdida actuarial	**Nota 3g**	**(6)**	**(6)**
Total otro resultado integral para no ser reclasificado a resultados		**(6)**	(6)
Utilidad integral consolidada		**$ 822,196**	$ 674,274
Atribuible a:			
Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios del Fideicomiso		**$ 822,196**	$ 674,274

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio	Reserva para recompra de certificados fiduciarios	Utilidades acumuladas	Otro resultado integral	Patrimonio total del fideicomiso
Saldos al 1 de enero de 2020	$ 3,749,358	$ (1,860)	$ 1,136,078	$ (11)	$ 4,883,565
Distribuciones a tenedores de certificados	(438,165)	-	-	-	(438,165)
Recompra de certificados fiduciarios propios	(179)	(3,518)	-	-	(3,697)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	1,932	-	-	1,932
Utilidad integral del año	-	-	674,280	(6)	674,274
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3,311,014	(3,446)	1,810,358	(17)	5,117,909
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	1,812,533	-	-	-	1,812,533
Distribuciones a tenedores de certificados	(534,161)	-	-	-	(534,161)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	1,896	-	-	1,896
Utilidad integral del año	-	-	822,202	(6)	822,196
Saldos al 31 de diciembre de 2021	$ 4,589,386	$ (1,550)	$ 2,632,560	$ (23)	$ 7,220,373

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021	2020
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		$ 822,202	$ 674,280
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Costo (beneficio) por impuesto a la utilidad		39	(456)
Beneficios a los empleados		12	10
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada por préstamos con instituciones financieras		85,521	5,567
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses ganados		(601)	(283)
Efectos por arrendamiento		33	37
Depreciación y amortización		115	100
Reevaluación de propiedades de inversión al valor razonable	Nota 6	(344,433)	(267,128)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos por intereses y otros gastos financieros		72,919	63,076
		635,807	475,203
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Clientes y otras cuentas por cobrar		(32,179)	1,031
Pagos anticipados		2,542	1,619
Partes relacionadas		(1,749)	(1,912)
Proveedores y otras cuentas por pagar		50,289	(3,183)
Pagos de impuestos distintos al impuesto a la utilidad		(511)	(12)
Intereses cobrados		601	283
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		654,800	473,029
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de equipo y mobiliario	Nota 6	(109)	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	Nota 6	(2,306,966)	(588,405)
Aportación portafolio agroindustrial	Nota 1	(2,006,000)	-
Efectivo restringido	Nota 4	(6,375)	(32,338)
Otros activos		(1,989)	(180)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(4,321,439)	(620,923)
Actividades de financiamiento:			
Emisión de instrumentos de capital	Nota 8	1,830,074	-
Gastos de emisión		(17,541)	-
Prestamos adquiridos con instituciones financieras	Nota 11	4,998,569	3,036,370
Pagos por amortización de préstamos con instituciones financieras	Nota 11	(2,488,618)	(1,283,045)
Préstamo con Vextor Activo (parte relacionada)	Nota 7	76,148	(1,096,516)
Gastos por intereses		(72,919)	(63,076)
Recompra de certificados fiduciarios propios	Nota 8	-	(3,697)
Reembolsos a tenedores de certificados	Nota 8	(534,161)	(438,165)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios		1,896	1,932
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		3,793,448	153,803
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		126,809	5,909
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		11,516	5,607
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		$ 138,325	$ 11,516

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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 consolidados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos)

1.1 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, Chih. México. Su actividad principal consiste 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, 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	46.43
Agroindustria Mercantil San Antonio	16.06
Grupo Bafar	10.94
Fundación Grupo Bafar	1.28
Oferta pública	25.29

Al consumar la oferta, el Fideicomiso inició una serie de transacciones, iniciando con la contribución de los derechos de cobro de las rentas de los inmuebles que se aportan al fideicomiso; dichos inmuebles forman parte del portafolio inicial. A cambio, los propietarios de los inmuebles recibieron 179,346,614 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) emitidos por el Fideicomiso, de acuerdo con el valor de los inmuebles aportados.

El portafolio del Fideicomiso está conformado por 107 propiedades que se integran como sigue:

Propietarios	Parques Industrial	Cedis	Educación y Oficinas	Tiendas	Agroindustrial	Total
Portafolio inicial	9	7	4	61	-	81
Adiciones en el ejercicio 2018	2	3	2	4	-	11
Adiciones en el ejercicio 2019	4	-	1	-	-	5
Adiciones en el ejercicio 2020	1	-	1	-	-	2
Adiciones en el ejercicio 2021	6	-	-	-	2	8
	22	10	8	65	2	107

La actividad en el patrimonio del Fideicomiso durante 2021 y 2020, se detalla en la Nota 9.

2. Autorización y bases de preparación

2.1 Autorización de los estados financieros consolidados

La emisión de los estados financieros consolidados adjuntos correspondientes fue autorizada por el director de finanzas, C.P. Luis Carlos Piñón Reza, el 11 de abril de 2022. Estos estados financieros consolidados deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea Anual de Tenedores. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante "IASB" por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base del costo histórico, a excepción de algunos activos y pasivos no financieros que se han valuado a su valor razonable. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Asimismo, requiere que la Administración utilice su juicio durante el proceso de la aplicación de las políticas contables. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se describen en la Nota 2.7.

El Fideicomiso presenta sus insumos y gastos ordinarios con base en su función. Adicionalmente, las partidas significativas se revelan por separado en los estados consolidados de resultados integrales. Excepto por los efectos de la norma internacional de contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) 19 revisada, neto de los efectos de los impuestos diferidos, no existen partidas adicionales de Otros Resultados Integrales (ORI) en el estado consolidado de resultados integrales. Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o "$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a Dls. o dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

2.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria, Administradora Fibra Norte, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre el Fideicomiso participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

2.4 Clasificación corriente - no corriente

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en los estados consolidados de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

Los términos del pasivo que, a opción de la contraparte, podrían resultar en la liquidación del pasivo a través de la emisión de instrumentos de capital, no afectan su clasificación.

El resto de los pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

2.5 Cálculo del valor razonable

El Fideicomiso valora los activos y pasivos no financieros a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en el supuesto de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar; ya sea:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Fideicomiso utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos
Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable
Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros consolidados de forma recurrente, el Fideicomiso determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

A los efectos de los desgloses necesarios sobre el valor razonable, el Fideicomiso ha determinado las distintas clases de activos y pasivos en función de su naturaleza, características, riesgos y niveles de jerarquía de valor razonable, tal y como se ha explicado anteriormente.

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

2.6 Negocio en Marcha

Como resultado de la reestructuración de su financiamiento y la mejora en la administración del capital de trabajo, el Fideicomiso ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Fideicomiso puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacerles frente a sus compromisos con terceros.

Después de realizar las investigaciones pertinentes, los directores consideran que existe una expectativa razonable de que el Fideicomiso generará los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

2.7 Covid-19

A inicios del año 2020 el mundo entero se ha visto afectado por la pandemia del virus COVID-19, situación contingente que en conjunto con otros factores económicos globales representan retos y riesgos de negocio para muchas industrias. Algunos de los arrendatarios en el sector industrial tuvieron que realizar paros parciales en sus actividades; la mayoría del portafolio industrial y logístico, así como los del sector oficinas y retail continuaron operando dado su importante rol ya sea como negocio esencial o como proveedores de negocios esenciales. Estos arrendatarios representan más del 83.5% del portafolio de inversión. La cartera se encuentra prácticamente cobrada en su totalidad a la fecha de estos estados financieros consolidados.

En el caso del portafolio educativo que representó en 2020 el 16.5% se vio afectado con motivo de la suspensión de clases decretada por la Secretaría de Educación Pública en el acuerdo oficial número 02/03/20 por el que se suspenden clases en las escuelas de educación preescolar, primaria, secundaria, normal, así como aquellas de los tipos medio superior y superior dependiente de la Secretaría de Educación Pública, y cuyo periodo de suspensión ha sido extendido hasta nuevo aviso como medida para atender la emergencia sanitaria generada por la pandemia COVID-19. Ante esta situación, se acordó con los arrendatarios del sector educativo con respecto a los campus en Chihuahua, Guadalajara y Querétaro, el diferimiento del 25% de las rentas de los meses de abril y mayo, los cuales, a la fecha de estos estados financieros consolidados adjuntos han sido liquidados en su totalidad.

2.8 Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración efectúe estimaciones y juicios que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Las estimaciones y juicios son revisadas periódicamente. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el ejercicio en el cual se determinan.

Las estimaciones y juicios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Los principales juicios contables críticos y/o estimaciones de la Administración del fideicomiso son los siguientes:

- Depreciación de mobiliario y equipo: el Fideicomiso revisa la vida útil estimada, los métodos de depreciación del mobiliario y equipo al final de cada periodo anual. Durante el periodo, no se determinó que la vida y valores residuales deban modificarse, ya que, de acuerdo con la evaluación de la Administración, las vidas útiles y los valores residuales reflejan las condiciones económicas del entorno operativo del Fideicomiso. Sin embargo, estas estimaciones deben ser revisadas a cada fecha del estado consolidado de situación financiera y cualquier cambio en ellas pudiera afectar los resultados consolidados del Fideicomiso.

- Pasivos por beneficios a los empleados: la valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldos, tasas de rotación de personal y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre. La Administración del Fideicomiso considera que los supuestos utilizados son razonables, cualquier cambio en estimaciones puede afectar los resultados del Fideicomiso.

- Deterioro: el Fideicomiso revisa los importes en libros de su mobiliario y equipo y los activos intangibles de vida definida para determinar si existe algún indicio de que dichos activos están deteriorados.

  La Administración aplica su juicio en la asignación de activos a la UGE apropiada, y también en la estimación de los flujos de efectivo para el cálculo del valor en uso. Los cambios subsecuentes en la asignación de la UGE o en las hipótesis utilizadas para determinar los flujos de efectivo podría afectar el valor en libros de los activos respectivos.

- Activo por impuestos diferidos: el reconocimiento de activos por impuestos diferidos está soportado con proyecciones financieras y fiscales del Fideicomiso, las cuales indican que las utilidades futuras serán suficientes para materializar dicho beneficio, y en el caso de las pérdidas fiscales, antes de la fecha de su expiración. Se considera que cualquier modificación pudiera tener un impacto en los estados consolidados de resultados del Fideicomiso. La Administración estima que las pérdidas fiscales serán amortizadas con las utilidades fiscales que se generen antes de que prescriban; sin embargo, la Administración evaluará su recuperación o su reducción a su valor de recuperación en forma periódica. En el caso en que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada por la Administración, esta tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por ISR por pagar, en el periodo que haya ocurrido este hecho. El Fideicomiso estima con base en sus proyecciones fiscales la recuperabilidad de las pérdidas fiscales durante los próximos años antes de que dichas pérdidas caduquen.

- Propiedades de inversión: El Fideicomiso registra sus propiedades de inversiones al valor razonable y los cambios en el valor razonable se registran en los estados consolidados de resultados. La técnica de valuación utilizada por la Administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

2.9 Estado consolidado de flujos de efectivo

El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, el Fideicomiso ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de operación y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

2.10 Eventos relevantes

Entre los asuntos relevantes del ejercicio 2021 se destacan los siguientes:

a. La firma de una ampliación en enero de 2021 de la línea de crédito con Bancomext por $75 millones de dólares de esta forma la línea global asciende a $125 millones de dólares. La ampliación cuenta con un plazo máximo de 24 meses para ser dispuesta y mantiene condiciones de crédito iguales a la línea inicial, vencimiento a 5 años con balloon payment alrededor del 87% con dos años de gracia para el pago de amortizaciones de capital.

b. La firma en febrero de 2021 de un contrato de arrendamiento por diez años con Lear Corporation por un edificio en Ciudad Juárez. El arrendatario es una empresa que cotiza en la Bolsa de Nueva York con sede en Southfield, Michigan. El inmueble será un BTS de fabricación con ubicación premium en una de las ciudades fronterizas con más dinamismo en México.

c. El 24 de abril de 2021 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el decreto mediante el cual, diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo (LFT), de la Ley del Seguro Social (IMSS), de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), del Código Fiscal de la Federación (CFF), de la Ley del Impuesto sobre la Renta (ISR) y de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) donde se prohíbe la subcontratación de personal y solo se permite la subcontratación de servicios u obras especializadas que no formen parte del objeto social ni de la actividad económica preponderante, pero aquellas empresas que desean prestar estos servicios especializados deben estar en un registro, a cargo de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, con previa acreditación de cumplimiento de las obligaciones laborales, de seguridad social y fiscales, dicho decreto entró en vigor el pasado 1 de agosto de 2021. Los efectos para el Fideicomiso acerca de este decreto solo incluyeron las afiliaciones de sus subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios administrativos conforme a lo requerido en el decreto de ley.

d. En el mes de mayo de 2021, se autorizó por su Asamblea de Tenedores celebrada el 21 de abril 2021, un aumento de capital por $1,830,074,727, de los cuales los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CFBIs") ejercieron su derecho de preferencia otorgado, asignando 39,946,577 CBFIs pagaderos en efectivo, así como 53,903,409 CBFIs asignados para la adquisición de una propiedad, dando un total 93,849,986 CBFIs a un precio de $19.50 por certificado.

e. Durante mayo de 2021, el Fideicomiso y una de sus partes relacionadas celebraron un "convenio de aportación" donde ambas partes convienen la transferencia de los ranchos denominados "Agua Caliente" y "San Antonio" (incluidos ciertos activos operativos), así como ciertos créditos bancarios, el valor neto de los activos y pasivos a la fecha del convenio de aportación ascendió a $1,051,116, mismo que el Fideicomiso liquidó a su parte relacionada con CBFI's.

f. En julio de 2021, el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento por 10 años con Stanley Black & Decker por un edificio de 499,000 pies cuadrados en Hermosillo, Sonora con una inversión aproximada de $ 36.5 millones de dólares.

g. En julio de 2021, el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento por 10 años para un inmueble de 281,738 pies cuadrados en Reynosa, Tamaulipas con una inversión total de $ 19.7 millones de dólares. El arrendatario es una subsidiaria de Fortune Brands, una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en Deerfield, IL.

h. En agosto de 2021, el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento por 7 años para un inmueble de tipo BTS en Ciudad Juárez.

i. En octubre de 2021, el Fideicomiso celebró un acuerdo vinculante con la multinacional Electrolux para la compra de 32.7 hectáreas en Cd Juárez para el desarrollo de un parque industrial.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación, las cuales han sido aplicadas consistentemente con el periodo anterior, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Conversión de moneda extranjera

3.1.1 Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso se presentan en pesos mexicanos ($), que es también la moneda funcional de la controladora. El Fideicomiso utiliza el método directo de consolidación y para la conversión de un negocio en el extranjero, las ganancias o pérdidas que son reclasificadas al resultado reflejan el importe que surge al realizar la conversión anterior utilizando este método.

3.1.2 Transacciones y saldos

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre.

Las partidas no monetarias que se reconocen a su costo histórico en una moneda extranjera se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en la que se determinó el valor razonable.

Las pérdidas o ganancias surgidas de la conversión de las partidas no monetarias valoradas al valor razonable se registran de acuerdo con el reconocimiento de las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable de la partida correspondiente.

Al determinar el tipo de cambio de cierre que se tiene que utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte de él) que surge al cancelar un activo no monetario o un pasivo no monetario que se registraron por una contraprestación anticipada, hay que utilizar la fecha de la transacción en la que se reconoció inicialmente dicho activo no monetario o pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada. Si hay múltiples pagos o anticipos, el Fideicomiso debe determinar la fecha de las transacciones para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Al momento de la consolidación, los activos y pasivos provenientes de operaciones en el extranjero se convierten a pesos mexicanos al tipo de cambio de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Las diferencias de cambio que surgen en la conversión para consolidación se reconocen en el otro resultado integral. Las diferencias cambiarias surgidas en la conversión se reconocen en otro resultado integral. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esa inversión se reclasifica al estado consolidado de resultados.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos.

Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican de la siguiente manera: como activos financieros medidos subsecuentemente a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en ORI y a valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultados integrales.

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocios del Fideicomiso para gestionar dichos activos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales el Fideicomiso ha aplicado el recurso práctico, el Fideicomiso mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción.

Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales el Fideicomiso ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción como se revela en la sección ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.

Para que un activo financiero pueda clasificarse y medirse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de capital e intereses (SPPI, por sus siglas en inglés) respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero para cobrar principal e interés y se realiza a nivel de instrumento. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son solamente pagos de capital e intereses se clasifican y se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, sin importar el modelo de negocios.

El modelo de negocios del Fideicomiso para gestionar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos. Los activos financieros que se clasifican y valúan a su costo amortizado se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, mientras que los activos financieros que se clasifican y valúan a su valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros o ambos.

Reconocimiento posterior

Para fines de valuación subsecuente, los activos financieros se clasifican en:

- Activos financieros a costo amortizado

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos el deterioro. Las ganancias y pérdidas se registran en resultados cuando el activo se da baja, se modifica o se deteriora. Los activos financieros a costo amortizado del Fidecomiso incluyen cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, y se incluyen como parte de activos financieros corrientes.

Un derivado implícito en un contrato híbrido, con un pasivo financiero o con un contrato anfitrión no financiero, se separa del contrato anfitrión y se reconoce como un derivado separado si: las características económicas y los riesgos no están relacionados estrechamente con los del contrato anfitrión; un instrumento separado con las mismas condiciones que el derivado implícito cumpliría con la definición de derivado; y el contrato híbrido no se mediría a su valor razonable con cambios en resultados. Los derivados implícitos se miden a su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en los estados consolidados de resultados del ejercicio. Una reevaluación solamente ocurre si surge un cambio en las condiciones del contrato que modifique en forma significativa los flujos de efectivo que de otra manera se requerirían, o una reclasificación de un activo financiero fuera de la categoría de valor razonable con cambios en resultados.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado consolidado de situación financiera de la Compañía) cuando:

- El derecho para recibir los flujos de efectivo del activo ha expirado
- El Fideicomiso ha transferido su derecho para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo "de transferencia" y (a) el Fideicomiso ha transferido prácticamente todos los riesgos y recompensas del activo, o (b) el Fideicomiso no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y recompensas del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando el Fideicomiso ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Compañía sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su participación continuada en el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que el Fideicomiso haya retenido. La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se mide al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que el Fideicomiso tendría que pagar.

3.5 Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo mantenidos para fines administrativos se presentan en el estado de posición financiera al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos (distintos a los terrenos y propiedades en construcción), menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo.

La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

3.6 Propiedades de inversión

El Fideicomiso reconoce sus propiedades de inversión utilizando la Norma Internacional de Contabilidad 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión valuadas inicialmente a su 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 a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados del ejercicio en el que se producen. Los valores razonables se obtienen mediante una valoración anual realizada internamente por la administración, en caso de detectar indicios de deterioro, se realiza una valuación por un perito externo independiente acreditado, aplicando el modelo de valoración recomendado por el *International Valuation Standards Commitee*.

La técnica de valuación utilizada por la administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

La duración de los flujos de efectivo y el momento específico de obtención de los cobros y pagos vienen determinados por acontecimientos tales como revisiones de la renta. La duración generalmente viene determinada por la tendencia existente en el mercado inmobiliario.

Los flujos de efectivo periódicos se calculan en función de los ingresos netos de los gastos de administración y otros gastos operativos y de dirección. Una vez obtenida la cantidad derivada de la serie de ingresos periódicos, junto con una estimación del valor terminal esperado al final del periodo proyectado, esta cantidad se descuenta.

Considerando únicamente el efecto de los Incrementos (disminuciones) significativos en el valor estimado de las rentas de alquiler y su crecimiento anual, obtendríamos unos valores razonables significativamente más altos (bajos) de los inmuebles.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se enajenan o cuando se retiran permanentemente de su uso continuo 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 que se da de baja.

Se realizan traspasos solo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a activo fijo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se reclasifica a propiedades de inversión, la Fibra contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de activos fijos establecida a la fecha del cambio de uso.

3.7 Deterioro de propiedades de inversión

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus propiedades de inversión a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

La administración ha definido que cada propiedad de inversión representa una UGE. Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o UGE) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o UGE) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

3.8 Arrendamientos

El Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho para controlar el uso de un activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso aplica un único enfoque de reconocimiento y medición para sus arrendamientos, excepto para aquellos que sean a corto plazo y de bajo valor. El Fideicomiso reconoce el pasivo por arrendamiento que refleja los pagos por rentas y el activo por derecho de uso por los activos subyacentes.

i) Activos por derecho de uso

El Fideicomiso reconoce los activos por derecho de uso desde la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que activo está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo de adquisición, menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. El costo del activo por derecho de uso incluye el monto de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costos directos iniciales incurridos y los pagos por arrendamiento realizados durante o antes de la fecha de inicio menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Los activos por derecho de uso se deprecian en línea recta sobre el plazo más corto del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos a una vida útil de 20 años en promedio.

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere al Fideicomiso al final del plazo del arrendamiento o el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de inicio de cada arrendamiento, el Fideicomiso reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de pagos de arrendamiento a realizar durante el plazo del arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos pagos fijos sustanciales) menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, y los montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura de ser ejercida por el Fideicomiso y los pagos de penalidades por recisión del arrendamiento.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o tasa se reconocen como gastos (a menos que sean incurrido para producir inventarios) en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, el Fideicomiso utiliza la tasa incremental de los financiamientos al momento del arrendamiento, desde la fecha de inicio en el caso de que la tasa de interés implícita en el arrendamiento no sea posible de identificar.

Después de la fecha de inicio, el monto del pasivo por arrendamiento se incrementa con la finalidad de reflejar los intereses acumulados y se reduce por los pagos de arrendamiento. Además, el valor en libros del pasivo por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación sustancial, un cambio en el plazo del arrendamiento, cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en los pagos futuros como resultado de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción de compra del activo subyacente.

3.9 Gastos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo prolongado de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. Todos los demás costos por financiamiento se cargan a resultados en el periodo en el que se incurren. Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre el Fideicomiso en relación con la financiación obtenida.

3.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

3.11 Beneficios a los empleados

i. Planes de beneficios definidos

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El Fideicomiso reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

Al 31 de diciembre de 2021, se ha reconocido en los estados financieros consolidados un pasivo por obligaciones laborales con valor de $72 conforme al cálculo actuarial obtenido, integrado por el costo neto del periodo registrado en resultados de $20 y un cargo a los otros resultados integrales por $6, correspondientes a perdidas actuariales neto de impuesto diferido.

ii. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

3.12 Ingresos por arrendamiento de inmuebles

Información desagregada de los ingresos

A continuación, se detalla la desagregación de los ingresos ordinarios por el portafolio operativo:

Portafolio operativo:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021		
	Arrendamientos Operativos	Otros ingresos	Total
Industrial	$ 250,460	$ 23,172	$ 273,632
Educativo	100,103	-	100,103
Oficinas	79,108	-	79,108
Logística	149,317	-	149,317
Comercio	44,555	-	44,555
Agroindustrial (Nota 2.10e))	43,812	-	43,812
	$ 667,355	$ 23,172	$ 690,527

Portafolio operativo:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020		
	Arrendamientos operativos	Otros ingresos	Total
Industrial	$ 208,299	$ 4,324	$ 212,623
Educativo	94,429	-	94,429
Oficinas	69,007	-	69,007
Logística	144,284	-	144,284
Comercio	40,832	-	40,832
	$ 556,851	$ 4,324	$ 561,175

Los otros ingresos corresponden a los cobros realizados a los arrendatarios principalmente por conceptos de predial y seguros, debido a que los contratos de arrendamiento son en su totalidad contratos triple A.

El Fideicomiso obtiene ingresos por las rentas operativas de los edificios corporativos, plantas industriales, centros de distribución, dos ranchos nogaleros y tiendas y las rentas de otros inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

3.13 Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces ("FIBRA") para fines de impuesto sobre la renta. Al cumplirse los requerimientos del Art.187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), consecuentemente el Fideicomiso no es causante de dicho impuesto.

Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria del Fideicomiso disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

3.14 Costos por préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente toma un período sustancial de tiempo para prepararse para el uso previsto o la venta se capitalizan como parte del costo del activo. Todos los demás costos por préstamos se registran como gastos en el período en el que ocurren. Los costos por préstamos consisten en intereses y otros costos en los que incurre una entidad en relación con el préstamo de fondos.

3.15 Utilidad básica y diluida por CBFIs

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad combinada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación.

3.16 Portafolio operativo

El portafolio operativo se define como las propiedades de inversión del Fideicomiso, encausados a su arrendamiento conforme al sector o giro en el que participan y que se encuentran sujetos a riesgos y beneficios.

El Fideicomiso evalúa su portafolio operativo de acuerdo con el tipo de uso de los inmuebles arrendados. En consecuencia, la administración del Fideicomiso evalúa internamente los resultados y desempeño de cada inmueble para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada propiedad operativa, considerando que la diversificación es una de sus mayores fortalezas en el mercado.

3.17 Resultado integral

El resultado integral es la suma de la utilidad o pérdida neta y los otros resultados integrales (ORI). Los otros resultados integrales representan ingresos, costos y gastos devengados, y que están pendientes de realización, se componen, entre otros, por ganancias o pérdidas por instrumentos derivados de cobertura y las pérdidas netas por activos disponible para la venta y pérdidas actuariales.

3.18 Reclasificaciones

El estado de flujo de efectivo del año 2020 se modificó para reflejar adecuadamente el pago total del préstamo con su filial Vextor Activo, S.A de C.V. SOFOM ENR incluyendo efectos cambiarios y por otra parte presenta la perdida cambiaria no realizada por prestamos contratados en dólares con instituciones financieras para el pago de la deuda con su filial antes descrito por un valor de $ 248,889.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo y sus equivalentes se describen a continuación:

	2021	2020
Efectivo en bancos	$ 137,727	$ 10,952
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	598	564
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 138,325	$ 11,516

El artículo 187 de la actual Ley del Impuesto sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2021 y 2020, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso cuenta con un saldo de efectivo restringido por $38,713 y $32,338, respectivamente, incluidos en el rubro de otros activos no corrientes con la finalidad de cubrir ciertas obligaciones financieras establecidas en los contratos de financiamiento incluidos en la Nota 11 de los estados financieros consolidados adjuntos.

5. Clientes y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro se integra como sigue:

	2021	2020
Clientes por servicios de arrendamiento	$ 3,635	$ 385
Impuestos por recuperar (principalmente Impuesto al Valor Agregado)	55,919	26,990
	$ 59,554	$ 27,375

6. Propiedades de inversión, mobiliario y equipo

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del Fideicomiso otorgados en su totalidad para arrendamiento operativo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las inversiones en propiedades de inversión incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por $11,039,969 y $6,683,622, respectivamente, y las que se encuentran en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por $625,719 y $324,667, respectivamente. Durante el año 2021, se registró una disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión correspondiente principalmente a un inmueble del sector educativo y a una planta del sector industrial por su localización geográficas y condiciones socioeconómicas actuales. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se identificaron perdidas por deterioro de las propiedades de inversión mantenidas para su arrendamiento a esa misma fecha.

El movimiento durante del ejercicio desde la creación del Fideicomiso y hasta el 31 de diciembre de 2021 y 2020, de las propiedades de inversión es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2021
División industrial y logística	$ 5,332,808	$ 2,183,012	$ 430,531	$ 7,946,351
División comercial y otros	1,675,481	18,682	(137,826)	1,556,337
División agroindustrial	-	2,111,272	51,728	2,163,000
Propiedades de inversión	$ 7,008,289	$ 4,312,966	$ 344,433	$ 11,665,688

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2020
División industrial y logística	$ 4,613,044	$ 554,372	$ 165,392	$ 5,332,808
División comercial y otros	1,539,712	34,033	101,736	1,675,481
Propiedades de inversión	$ 6,152,756	$ 588,405	$ 267,128	$ 7,008,289

La clasificación de los activos sujetos a arrendamientos operacionales hacia terceros y partes relacionadas, así como la naturaleza de dichos arrendamientos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2021		Al 31 de diciembre de 2020	
	Terceros	Partes relacionadas	Terceros	Partes relacionadas
División industrial y logística	$ 5,635,024	$ 2,300,514	$ 3,185,626	$ 2,147,183
División comercial y otros	987,504	579,646	$ 1,076,213	$ 599,267
División agroindustrial	-	2,163,000	-	-
Propiedades de inversión	$ 6,622,528	$ 5,043,160	$ 4,261,839	$ 2,746,450

Para propósitos de la clasificación anterior, el Fideicomiso como arrendador; considera los terrenos y edificios como una sola unidad, dado que la cantidad del elemento de terreno es inmaterial para el arrendamiento.

El Fideicomiso tiene ciertos compromisos de construcción como se mencionan en la nota 1 sección de eventos relevantes del ejercicio, los cuales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendieron a $777,517 y $324,667. Así mismo establece compromisos de mantenimiento mayor y mejoras estructurales sobre las propiedades en arrendamiento, para cada caso en particular los contratos establecidos con sus clientes establecen los lineamientos de operación de dichos arrendamientos.

El Fideicomiso no tiene restricciones de realización de sus propiedades de inversión ni del cobro de los ingresos derivados de los mismas, sin embargo, se encuentra sujeta a cumplir los lineamientos establecidos en el propio contrato de fideicomiso, los contratos de arrendamientos con los inquilinos y en su caso los contratos de créditos contratados con instituciones financieras sobre las garantías y obligaciones de hacer y no hacer propiamente establecidos.

Durante los ejercicios al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los montos capitalizados por costos por préstamos en propiedades de inversión ascendieron a $34,012, y $6,486, respectivamente.

El movimiento durante los ejercicios de 2021 y 2020 de mobiliario y equipo es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Desinversiones	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Inversión:				
Equipo de cómputo	$ 1,360	**$ 109**	**$ -**	$ 1,469
Mobiliario y equipo de oficina	35	**14**	**-**	49
Depreciación:			**-**	
Equipo de cómputo	(354)	**(113)**	**-**	(467)
Mobiliario y equipo de oficina	(1)	**(16)**	**-**	(17)
Mobiliario y equipo, neto	$ 1,040	**$ (6)**	**$ -**	$ 1,034

	Saldo al 1 de enero de 2019	Adiciones	Desinversiones	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Inversión:				
Equipo de cómputo	$ 1,271	$ 145	$ (56)	$ 1,360
Mobiliario y equipo de oficina	-	35	-	35
Depreciación:			-	
Equipo de cómputo	(311)	(99)	56	(354)
Mobiliario y equipo de oficina	-	(1)	-	(1)
Mobiliario y equipo, neto	$ 960	$ 80	$ -	$ 1,040

7. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a) Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2021	2020
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos	$ 18,230	$ 24,342
Gastos por intereses	18,399	11,865
Servicios recibidos de gestión de personal	-	3,045
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	(279,957)	(228,914)
Ingresos por Intereses	(809)	(2,345)

b) Los saldos con partes relacionadas son:

	2021	2020
Por cobrar:		
Intercarnes, S.A. de C.V.	**$ -**	**$ 5**

	2021	2020
Por pagar:		
Cibale Administrativo, S.A. de C.V.	**$ 307**	**$ 624**
Fundación Grupo Bafar, A.C.	**11**	**738**
Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V.	**-**	**604**
Cibalis, S.A. de C.V.	**-**	**106**
	$ 318	**$ 2,072**

Préstamos de partes relacionadas a corto plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2021	2020
Crédito revolvente con Vextor Activo	MXN	TIIE + 1.25%	31/01/2022	$ 76,148	$ -
				$ 76,148	$ -

Las sociedades anteriormente listadas se consideran como afiliadas, debido a que los accionistas de dichas compañías son también tenedores de la mayoría de los CBFI's en circulación y por lo tanto ejercen control sobre el Fideicomiso.

Los miembros clave de la Administración recibieron compensaciones por beneficios directos a corto y largo plazo en 2021 y 2020, por $15,235 y $14,191, respectivamente, monto integrado por sueldos base y prestaciones de Ley y complementado por un programa de compensación variable que se rige con base en las distribuciones a los tenedores de los CBFIS del Fideicomiso.

8. Patrimonio del fideicomiso

Aportaciones:

a) El patrimonio del Fideicomiso consiste en el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b) El 3 de agosto de 2017, el Fideicomiso puso en circulación los 241,910,714 de CBFIs al momento de realizar la oferta pública inicial el 3 de agosto de 2017, el cual se compone como sigue:

	Precio	Patrimonio
Aportaciones iniciales en efectivo:		
62,564,100 CBFIs	19.50	$ 1,220,000
Aportaciones iniciales en especie:		
179,346,614 CBFIs	19.50	3,497,259
		4,717,259
Gastos de emisión		(159,989)
Total emisión CBFIs en circulación		$ 4,557,270

c) El 17 de mayo de 2021 se realizó un aumento de patrimonio por la emisión de 93,849,986 certificados bursátiles con un valor de $1,830,074 originando gastos de emisión por $18,006.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el monto de CBFIs en circulación y el valor del patrimonio aportado ascendió a:

		2021		2020	
	Precio	Número de CBFIs	Patrimonio	Número de CBFIs	Patrimonio
En Circulación	19.5	335,667,723	$ 6,545,521	241,715,826	$ 4,713,459
En Tesorería	19.5	92,977	1,813	194,888	3,800
Total de CBFIs		335,760,700	$ 6,547,334	241,910,714	$ 4,717,259

Distribuciones a tenedores de CBFI's:

Conforme a los estatutos del Fideicomiso, se realizan distribuciones en efectivo a los tenedores por los resultados de los trimestres de cada periodo, las distribuciones realizadas desde la fecha de constitución del Fideicomiso son como siguen:

	Patrimonio
Patrimonio al 1 de enero de 2020	$ 3,749,358
Distribuciones a tenedores	(438,165)
Recompra de certificados fiduciarios propios	(179)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2020	3,311,014
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	1,830,074
Gastos de emisión	(17,541)
Distribuciones a tenedores	(534,161)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2021	$ 4,589,386

a) Durante los ejercicios 2021 y 2020, el fideicomiso realizó la distribución de dividendos sobre los CBFI's por un valor de $1,896 y $1,932, respectivamente. Conforme al contrato del fideicomiso para el pago del plan de compensación de largo plazo de los funcionarios iniciales de la administración.

b) Durante los ejercicios 2021 y 2020, se realizaron los siguientes reembolsos a los tenedores de CBFIs:

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2021

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2020	111,750	0.4623	**17 de marzo de 2021**
IT - 2021	111,744	0.4623	**11 de mayo de 2021**
IIT – 2021	155,256	0.4626	**10 de agosto de 2021**
IIIT - 2021	155,411	0.4630	**17 de noviembre de 2021**

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2020

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2020	104,786	0.4333	10 de marzo de 2020
IT - 2021	106,689	0.4411	20 de mayo 2020
IIT – 2021	113,570	0.4695	13 de agosto de 2020
IIIT - 2021	113,120	0.4680	18 de noviembre de 2020

9. Utilidad por certificados en circulación

Las ganancias básicas por certificado se calculan dividiendo el beneficio neto del ejercicio atribuible a los tenedores de los certificados del Fideicomiso entre el número certificados en circulación durante el ejercicio.

En el caso del Fideicomiso no hay ganancias diluidas por certificados, debido a que el número de certificados en circulación es fijo y solo pueden recomprarse o venderse los certificados existentes en circulación y no existe una diferenciación entre ordinarios y/o preferentes.

El siguiente cuadro incluye los beneficios atribuibles a los tenedores de los certificados:

	2021	2020
Utilidad básica y diluida por CBFI	**$ 2.74**	$ 2.79

10. Impuestos a la utilidad

a) El Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFI's y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fideicomiso, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFI's de su patrimonio.

b) Respecto a los impuestos a la utilidad de la subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR a una tasa de 30%. En el ejercicio 2021, esta subsidiaria determino una pérdida fiscal de $235.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del ISR a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el beneficio a los impuestos a la utilidad asciende a $419 originado principalmente a la valuación de pérdidas fiscales.

Los principales conceptos que originan el saldo del activo por ISR diferido son al 31 de diciembre de:

	2021	2020
ISR diferido pasivo:		
Mobiliario y equipo, neto	$ (20)	$ (7)
Otros activos corrientes, neto	(606)	(224)
ISR diferido activo:		
Provisiones	511	224
Obligaciones laborales	22	16
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	514	447
Total ISR diferido activo	$ 419	$ 456

c) Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por las que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos.

Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2021, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2028	$ 998
2030	472
2031	243
	$ 1,713

11. Préstamos de instituciones financieras

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos de préstamos bancarios son los siguientes:

Préstamos de instituciones financieras a corto plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	LIBOR + 1.60	08-abr-22	$ 635,986	$ -
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA Bancomer, S.A.	USD	Libor + 1.60	18-feb-22	102,579	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	Libor +2.50	12-mar-21	-	318,963
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA Bancomer, S.A.	USD	Libor +2.50	23-jul-21	-	99,676
Total deuda a corto plazo				$ 738,565	$ 418,639

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	LIBOR + 2.46	20-mar-27	$ 1,025,785	$ 996,760
Crédito simple en moneda extranjera con HSBC, S.A.	USD	LIBOR + 2.30	08-dic-23	1,025,785	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	2.85%	20-mar-28	597,007	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	LIBOR+ 1.80	20-sep-28	394,927	-
Crédito simple en moneda extranjera con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	3.50%	26-dic-25	291,049	303,016
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	3.10%	20-sep-28	272,860	-
Crédito simple en moneda nacional con BBVA Bancomer, S.A.	MXN	7.8%	30-sep-26	133,400	145,899
Crédito simple en moneda nacional con BBVA Bancomer, S.A. de C.V.	MXN	8.3%	30-nov-22	57,400	76,992
				3,798,213	1,522,667
Menos porción circulante				111,663	52,570
Total deuda a largo plazo				$ 3,686,550	$ 1,470,097

Los prestamos están contratados con instituciones financieras nacionales, las cláusulas más restrictivas de los contratos de préstamos otorgados por las instituciones de crédito establecen la obligación de mantener ciertas razones financieras. Dichas cláusulas fueron cumplidas al 31 de diciembre de 2021. Los préstamos bancarios tienen como aval a la Compañía tenedora del fideicomiso.

Ciertas propiedades de inversión del Fideicomiso con valor en libros de $4,460,123 garantizan los créditos bancarios comprometidos al 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de vencimiento de los créditos. En el caso del crédito con Banco Inbursa, Grupo Bafar participa como responsable solidario conforme a los términos establecidos en el contrato.

Tasa promedio ponderada. Durante el año la tasa promedio ponderada que obtuvo el Fideicomiso para el pago de sus préstamos en pasos con instituciones financieras fue de 2.76%.

Los vencimientos de los préstamos de instituciones financieras son:

Vencimiento	Préstamos
2022	$ 850,228
2023	1,103,444
2024	101,386
2025	314,296
En adelante	2,167,424
	$ 4,536,778

12. Instrumentos Financieros

Administración del riesgo de capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que las compañías del Fideicomiso estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital del Fideicomiso (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 9).

El Fideicomiso no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El Comité Técnico de Fideicomiso revisa la estructura de patrimonio del Fideicomiso sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el Consejo de Fideicomiso considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. El Fideicomiso tiene un índice de endeudamiento especificado que es determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2021 de 0.6091 se encuentra en un nivel común.

	2021	2020
Deuda (i)	$ 4,536,778	$ 1,941,306
Efectivo y equivalentes de efectivo	138,325	11,516
Deuda neta	4,398,453	1,929,790
Patrimonio (ii)	$ 7,220,373	$ 5,117,909
Índice de deuda neta a capital contable	0.6092	0.3771

(i) La deuda se define como préstamos de instituciones financieras a largo y corto plazo y documentos por pagar, como se describe en las Notas 8 y 12.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social del Fideicomiso que son administrados como capital.

Categorías de instrumentos financieros	2021	2020
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 138,325	$ 11,516
Activos a costo amortizado:		
Clientes por servicios de arrendamiento	3,635	385
Partes relacionadas	-	5
Pasivos financieros		
Pasivos a costo amortizado:		
Préstamos de instituciones financieras	4,536,778	1,941,306
Proveedores y otras cuentas por pagar	56,553	9,956
Partes relacionadas	318	2,072
Cuenta por pagar a Vextor Activo	76,148	-
Pasivo por arrendamientos	1,104	1,131
Depósitos en garantía de clientes	17,742	14,050

a. ***Objetivos de la administración del riesgo financiero***

La función de Tesorería Corporativa del Fideicomiso ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

El Fideicomiso busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los instrumentos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. El Fideicomiso no subscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al Comité Técnico, mismo que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

b. ***Riesgo de Mercado***

Las actividades del Fideicomiso la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en los tipos de cambio (derivado de la adquisición de materias primas y materiales y de deuda (principalmente proveedores) que se adquieren en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso), y de variaciones en las tasas de interés (derivado de la contratación de deuda a tasa variable). El Fideicomiso suscribe una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición en riesgo cambiario y en tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando un análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

c. *Administración del riesgo cambiario*

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del período se mencionan en la Nota 13.

- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

El Fideicomiso se encuentra principalmente expuesta a la divisa del dólar estadounidense.

	Efecto de la moneda 2021	Efecto de la moneda 2020
Estado consolidado de resultados	$ 218,050	$ 86,146
Estado consolidado de resultado	$ (218,050)	$ (86,146)

d. *Administración de riesgo de tasas de interés*

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés debido a que las compañías del Fideicomiso obtienen préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por el Fideicomiso manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones del Fideicomiso a las tasas de interés de los activos y pasivos financieros se detallan en la siguiente sección de administración de riesgo de liquidez de esta nota.

- Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés para los instrumentos financieros del período sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 0.50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 0.5 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El estado consolidado de resultados del año que terminó el 31 de diciembre de 2021 aumentaría (disminuiría) $3,640 Esto es principalmente atribuible a la exposición del Fideicomiso a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

e. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. El Fideicomiso únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con una calificación de riesgo aprobado por el Comité de riesgo y de crédito con base en información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes.

La exposición del Fideicomiso y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

Las cuentas por cobrar están compuestas por un gran número de arrendatarios distribuidos a través de diversas áreas geográficas.

La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguro como garantía de crédito o se solicita garantía hipotecaria (cartera de créditos vigente).

El Fideicomiso define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas. El Fideicomiso no tiene concentración de riesgo de crédito ya que ninguno de sus arrendatarios excedió del 5% de los activos monetarios al cierre del año.

Además, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito en relación con las garantías financieras dadas a los bancos proporcionados por el Fideicomiso. La máxima exposición del Fideicomiso a este respecto es la cantidad máxima que el Fideicomiso tendría que pagar si la garantía está llamada.

f. *Administración del riesgo de liquidez*

El Comité Técnico tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La alta gerencia es quien establece las políticas apropiadas para el control de la liquidez a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento del Fideicomiso. Se realiza un análisis semanal del flujo de efectivo para administrar el riesgo de liquidez a fin de mantener reservas adecuadas, los fondos de reserva de préstamos y planificación de las inversiones.

Las siguientes tablas detallan el vencimiento esperado del Fideicomiso para sus activos financieros no derivados. Las tablas han sido diseñadas con base en los vencimientos contractuales no descontados de activos financieros incluyendo los intereses que se obtendrían de dichos activos. La inclusión de información sobre activos financiero no derivados es necesaria para entender la administración del riesgo de liquidez del Fideicomiso, ya que la liquidez es manejada sobre una base de activos y pasivos netos.

31 de diciembre 2021	Tasa promedio ponderada de interés efectivo	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	Sin interés	$ -	$ 56,553	$ -	$ -	$ 56,553
Cuentas por pagar a partes relacionadas	Sin interés	-	318	-	-	318
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras a largo plazo	2.76%	640,630	112,696	96,902	-	850,228
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	2.76%	-	-	-	3,686,550	3,686,550
Cuenta por pagar a Vextor Activo		-	-	76,148	-	76,148
Pasivo por arrendamiento	Sin interés	-	-	-	1,104	1,104
Depósitos en garantía de clientes	Sin interés	-	-	-	17,742	17,742
		$640,630	$ 169,567	$ 173,050	$3,705,396	$4,688,643

31 de diciembre 2020	Tasa promedio ponderada de interés efectivo	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	Sin interés	$ -	$ 9,956	$ -	$ -	$ 9,956
Cuentas por pagar a partes relacionadas	Sin interés	-	2,072	-	-	2,072
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3.41%	422,883	8,540	39,786	-	471,209
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	3.41%	-	-	-	1,470,097	1,470,097
Pasivo por arrendamiento	Sin interés	-	-	-	1,131	1,131
Depósitos en garantía de clientes	Sin interés	-	-	-	14,050	14,050
		$ 422,883	$ 20,568	$ 39,786	$1,485,278	$ 1,968,515

31 de diciembre 2021		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 138,325	$ -	$ -	$ -	$ 138,325
Clientes por servicios de arrendamiento	Sin interés	-	3,407	228	-	3,635
		$ 138,325	$ 3,407	$ 228	$ -	$ 141,960

31 de diciembre 2020		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 11,516	$ -	$ -	$ -	$ 11,516
Partes relacionadas	Sin interés	-	-	5	-	5
Clientes por servicios de arrendamiento	Sin interés	-	313	72	-	385
		$ 11,516	$ 313	$ 77	$ -	$ 11,906

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos a tasa de interés variable tanto para los activos como para los pasivos financieros no derivados están sujetos a cambio si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de interés determinados al final del periodo sobre el que se informa.

g. V*alor razonable de los instrumentos financieros*

– Valor razonable de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

Al 31 de diciembre de 2021 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 138,325**	**$ -**	**$ -**
Clientes por servicios de arrendamiento	**3,635**	**-**	**-**
Propiedades de Inversión	**-**	**11,665,688**	**-**
	$ 141,960	**$ 11,665,688**	**$ -**

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Pasivos financieros:			
Préstamos de instituciones financieras	**$(4,536,778)**	**$ -**	**$ -**
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(56,553)**	**-**	**-**
Partes relacionadas	**(318)**	**-**	**-**
Cuenta por pagar a Vextor Activo	**(76,148)**	**-**	**-**
Pasivo por arrendamientos	**(1,104)**	**-**	**-**
Depósitos en garantía de clientes	**(17,742)**	**-**	**-**
	$(4,688,643)	**$ -**	**$ -**

Al 31 de diciembre de 2020 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,516	$ -	$ -
Clientes por servicios de arrendamiento	385	-	-
Partes relacionadas	5	-	-
Propiedades de Inversión	-	7,008,289	-
	$ 11,906	$ 7,008,289	$ -

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Pasivos financieros:			
Préstamos de instituciones financieras	$(1,941,306)	$ -	$ -
Proveedores y otras cuentas por pagar	(9,956)	-	-
Partes relacionadas	(2,072)	-	-
Pasivo por arrendamientos	(1,131)	-	-
Depósitos en garantía de clientes	(14,050)	-	-
	$(1,968,515)	$ -	$ -

h. Valor razonable de los instrumentos financieros y jerarquía de los valores razonables

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el análisis con el valor razonable de los instrumentos financieros es:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 138,325**	**$ 138,325**	$ 11,516	$ 11,516
Clientes por servicios de arrendamiento	**3,635**	**3,635**	385	385
Partes relacionadas	-	-	5	5
Propiedades de Inversión	**11,665,688**	**11,665,688**	7,008,289	7,008,289
	$ 11,807,648	**$ 11,807,648**	$ 7,020,195	$ 7,020,195

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:				
Préstamos de instituciones financieras	**$ (4,536,778)**	**$ (4,440,649)**	$ (1,941,306)	$ (1,818,513)
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(56,553)**	**(56,553)**	(9,956)	(9,956)
Partes relacionadas	**(318)**	**(318)**	(2,072)	(2,072)
Cuenta por pagar a Vextor Activo	**(76,148)**	**(76,148)**	-	-
Pasivo por arrendamientos	**(1,104)**	**(1,104)**	(1,131)	(1,131)
Depósitos en garantía de clientes	**(17,742)**	**(17,742)**	(14,050)	(14,050)
	$ (4,688,643)	**$ (4,592,514)**	$ (1,968,515)	$ (1,845,722)

El siguiente análisis muestra el valor razonable medido de acuerdo con las metodologías que fueron aplicables como se describe:

	31 de diciembre de 2021			
	Nivel 1	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 138,325**	**$ -**	**$ -**	**$ 138,325**
Clientes por servicios de arrendamiento	**3,635**	**-**	**-**	**3,635**
Propiedades de Inversión	**-**	**11,665,688**	**-**	**11,665,688**
	$ 141,960	**$ 11,665,688**	**$ -**	**$ 11,807,648**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Préstamos de instituciones financieras	**$ (4,536,778)**	**$ -**	**$ -**	**$(4,536,778)**
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(56,553)**	**-**	**-**	**(56,553)**
Partes relacionadas	**(318)**	**-**	**-**	**(318)**
Cuenta por pagar a Vextor Activo	**(76,148)**	**-**	**-**	**(76,148)**
Pasivo por arrendamientos	**(1,104)**	**-**	**-**	**(1,104)**
Depósitos en garantía de clientes	**(17,742)**	**-**	**-**	**(17,742)**
	$ (4,688,643)	**$ -**	**$ -**	**$ (4,688,643)**

31 de diciembre de 2020

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,516	$ -	$ -	$ 11,516
Clientes por servicios de arrendamiento	385	-	-	385
Partes relacionadas	5	-	-	5
Propiedades de Inversión	-	7,008,289	-	7,008,289
	$ 11,906	$ 7,008,289	$ -	$ 7,020,195

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Préstamos de instituciones financieras	$ (1,941,306)	$ -	$ -	$(1,941,306)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(9,956)	-	-	(9,956)
Partes relacionadas	(2,072)	-	-	(2,072)
Pasivo por arrendamientos	(1,131)	-	-	(1,131)
Depósitos en garantía de clientes	(14,050)	-	-	(14,050)
	$ (1,968,515)	$ -	$ -	$ (1,968,515)

13. Saldos y transacciones en moneda extranjera

La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2021		2020	
En miles de dólares estadounidenses:				
Activos monetarios	USD	6,197	USD	1,815
Pasivos monetarios		212,569		86,390
Posición larga	USD	206,372	USD	84,575
Equivalente en pesos	$	4,233,862	$	1,686,020

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020	Al 11 de abril de 2022
Dólar estadounidense	$20.5157	$19.9352	$20.2782

14. Gastos por naturaleza

Los gastos de operación, administración y generales que se presentan en el estado de utilidad integral se integran como sigue:

	2021	2020
Gastos de operación		
Nómina y servicios de personal	$ 4,756	$ 4,562
Servicios de mantenimiento	2,063	1,785
Gastos indirectos de administración	3,059	3,888
Honorarios	91	321
Seguridad	744	821
Gastos de viaje	71	103
Energéticos	5,397	3,142
Seguros y fianzas	266	550
Otros	2,664	784
Total	$ 19,111	$ 15,956

	2021	2020
Gastos de administración		
Servicios de asesoría y administración	$ 13,505	$ 19,697
Servicios de personal	10,479	9,629
Servicios de mantenimiento	41	8
Gastos indirectos de administración	1,023	2,528
Honorarios	8,219	4,127
Depreciación y amortización	115	100
Energéticos	114	95
Seguros y fianzas	329	285
Predial	12,370	-
Otros	26	144
Total	$ 46,221	$ 36,613

15. Ingreso y gasto por intereses

a) Los ingresos ganados son originados principalmente por inversiones:

	2021	2020
Intereses ganados	$ 601	$ 283

b) Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2021	2020
Intereses de préstamos bancarios y de documentos por pagar	$ (106,931)	$ (69,562)
Intereses capitalizados	34,012	6,486
	$ (72,919)	$ (63,076)

16. Compromisos y contingencias

a) Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde el Fideicomiso es el arrendador, son como sigue:

	Total
Menos de 1 año	$ 1,016
De 1 a 5 años	3,803
Más de 5 años	3,098
	$ 7,917

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales el Fideicomiso tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b) Litigios

El Fidecomiso se encuentra sujeta a posibles juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

c) Contingencias fiscales

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

17. Información del portafolio operativo

- *Productos y servicios del portafolio operativo a informar se derivan ingresos*

  El Fideicomiso otorga en uso o goce temporal inmuebles que son utilizados principalmente para cinco actividades, lo cual le da la diversidad que busca el Fideicomiso para diferenciarse en el mercado de sus competidores, estas actividades se desarrollan en los siguientes sectores: industrial, educativo, de oficinas, logística y comercio, todas dirigidas por un mismo director.

  Los gastos de operación y administración se incurren indistintamente para todos los inmuebles y no se tienen segregados ya que el mismo personal cubre las actividades de operación y administración del Fideicomiso.

  La información sobre el portafolio operativo a informar del Fideicomiso se presenta a continuación:

a. Ingresos del portafolio operativo (Nota 4c)

Portafolio operativo:	2021	2020
Industrial y logística	$ 422,949	$ 356,907
Educativo	100,103	94,429
Oficinas	79,108	69,007
Comercio	44,555	40,832
Agroindustrial	43,812	-
	$ 690,527	$ 561,175

b. Propiedades de inversión del portafolio operativo:

	2021	2020
Industrial y logística	$ 8,065,717	$ 5,406,453
Educativo	987,504	1,055,605
Comercio	449,467	546,231
Agroindustrial	2,163,000	-
	$ 11,665,688	$ 7,008,289

No se realiza una supervisión sobre el rendimiento del portafolio operativo y distribución de recursos entre propiedades, debido a que es considerado irrelevante por la naturaleza de la operación por lo cual:

- Todos los activos son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular; y

- Todos los pasivos de igual forma son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular.

c. Información geográfica

El Fideicomiso opera todas sus divisiones en México, por lo tanto; no hay una clasificación geográfica que deba ser considerado como un segmento.

d. Información sobre clientes principales

Por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el 59% y 60% de sus ingresos totales se concentran en contratos celebrados con terceros, el 41% y 40% restante se encuentra concentrado con sus partes relacionadas, respectivamente.

18. Nuevos pronunciamientos contables

Normas publicadas que no son todavía aplicables

El Fideicomiso no ha adoptado de manera anticipada ninguna norma, interpretación o modificación que se haya publicado y que aún no está vigente.

Las normas e interpretaciones emitidas que se enuncian a continuación aún no son efectivas a la fecha de emisión de los estados financieros y se tiene la intención de adoptarlas cuando sean efectivas. El Fideicomiso espera que estas enmiendas y modificaciones no tendrán un impacto en sus políticas contables estados financieros.

Mejoras a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar ciertos requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las mejoras aclaran:

- Qué se entiende por derecho al aplazar la liquidación
- Debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa
- La clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento
- Si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectan su clasificación

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben ser aplicado retrospectivamente.

19. Hechos posteriores

A partir del 1 de enero de 2022, el Fideicomiso ha decidido modificar su moneda funcional de Pesos Mexicanos a Dólares de Estados Unidos debido a que han determinado que el USD es la moneda que a partir de dicha fecha influye principalmente en los precios de venta de arrendamientos.

Con base en la evaluación los indicadores anteriores se consideraron como indicadores primarios, por lo cual se concluyó que la moneda funcional es el dólar, independientemente que la moneda local en la que se registran sus operaciones actualmente es el peso mexicano.

El 28 de enero 2022, se celebró un pagaré con el Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V. (Banorte) por el cual se contrató una línea por 10 millones de dólares a una tasa de interés LIBOR + 1.95 puntos porcentuales con fecha de vencimiento del 28 de abril de 2022, dicho crédito fue prepagado el 07 de marzo de 2022.

Durante el mes de febrero de 2022, la Administración ha liquidado el crédito con BBVA por un importe de $102,579 y con Banco Inbursa renegoció la ampliación de plazo para el pago de los créditos con vencimiento el 08 de abril de 2022 respectivamente, conservando los mismos importes y tasa de interés.

El 28 de febrero de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó por decisión unánime una distribución en efectivo por $179,720, correspondiente a 335,667,723 CBFI's y una proporción por CBFI de $0.5354104302724390, el cual será pagado el 10 marzo del 2022.

El 28 de febrero de 2022 el Fideicomiso dispuso una línea de crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A. por un importe de 31.2 millones de dólares a una tasa fija del 3.60% con fecha del vencimiento del 24 de febrero de 2027.

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
con informe de los auditores independientes

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estados consolidados de situación financiera
- Estados consolidados de resultados
- Estados consolidados de resultados integrales
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso
- Estados consolidados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros consolidados

Construyendo un mejor entorno de negocios

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y Fideicomitente
del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias ("el Fideicomiso" o "Fibra Nova"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado consolidado de resultados y de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra Nova al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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 adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados"* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 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 consolidados 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.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados"* de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión ("PDI")

Descripción del asunto clave de la auditoría

La actividad preponderante del Fideicomiso es la administración de un portafolio diversificado de inmuebles para su arrendamiento, mismo que ha sido definido como propiedades de inversión en su totalidad y tratado contablemente conforme a las reglas establecidas en la "NIC-40 *Propiedades de inversión*", habiendo elegido la administración la valuación de dichos activos a su valor razonable, el cual debe ser revisado a cada fecha de reporte. Nos enfocamos en esta área debido a que la valuación de las PDI requirió la participación de especialistas en valuación de la Administración y de nuestros propios especialistas, ya que la metodología para la determinación del valor razonable implica el uso de supuestos subjetivos y la aplicación de juicio significativo en su determinación.

En las Notas 3d y 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe con mayor detalle la política contable sobre la determinación del valor razonable de las PDI.

Cómo nuestra auditoría abordó este asunto

Evaluamos las capacidades y competencia de los especialistas de la administración, evaluamos su independencia, discutimos el alcance de su trabajo; auditamos la metodología seleccionada para la valuación de las PDI evaluando su consistencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, utilizada en la valuación de la totalidad de las PDI mantenidas en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020.

Evaluamos los supuestos clave considerados en la determinación del valor razonable de las PDI. Comparamos los supuestos de la valuación de las PDI contra los registros contables de Fibra Nova; nuestros procedimientos de auditoría fueron aplicados sobre muestras representativas. Obtuvimos los contratos de arrendamiento de Fibra Nova e inspeccionamos que correspondieran a las versiones firmadas y aprobadas por las partes y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Evaluamos las circunstancias descritas sobre las propiedades de inversión incluidas por los especialistas en su avalúo, realizando inspecciones físicas de las propiedades y cotejando los datos claves contenidos en los papeles de valuación con la evidencia física inspeccionada.

Involucramos a nuestros propios especialistas de valuación para aplicar nuestros procedimientos de auditoría sobre la valuación de las PDI. Evaluamos la determinación del valor razonable de las PDI contra la expectativa de valor de mercado, evaluamos la metodología y los supuestos considerados por la administración; probamos los supuestos considerando operaciones de mercado comparables y enfocando también nuestros procedimientos de auditoría sobre partidas identificadas cuyo valor fuera superior a los valores observables de mercado.

Evaluamos cualitativa y cuantitativamente el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020. Analizamos los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020, considerando los cambios en dichos beneficios económicos hasta la fecha de terminación de estos contratos.

Evaluamos las revelaciones de Fibra Nova relacionadas con las PDI en los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información contenida en el informe anual 2020 del Fideicomiso

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y el informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso 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 el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 estados financieros consolidados.

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. Tambien:

- 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 del Fideicomiso.

- 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 del Fideicomiso 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 el Fideicomiso 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.

Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados 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 del Fideicomiso 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.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. César Dominguez Quintana

Chihuahua, Chih.
18 de marzo de 2021

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2020	2019
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	**Nota 5**	$ 11,516	$ 5,607
Clientes y otras cuentas por cobrar	**Nota 6**	27,375	28,406
Partes relacionadas	**Nota 8**	5	430
Pagos anticipados		4,718	6,337
Total del activo circulante		43,614	40,780
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	**Nota 7**	7,008,289	6,152,756
Mobiliario y equipo, neto	**Nota 7**	1,040	960
Activos por derecho de uso	**Nota 3e**	1,065	1,126
Impuestos sobre la renta diferido	**Nota 11**	456	-
Otros activos, neto		32,940	602
Total del activo no circulante		7,043,790	6,155,444
Total del activo		$ 7,087,404	$ 6,196,224
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	**Nota 12**	$ 471,209	$ 217,104
Vextor Activo (parte relacionada)	**Nota 8**	-	847,627
Proveedores y otras cuentas por pagar		9,956	13,086
Impuestos por pagar		928	940
Partes relacionadas	**Nota 8**	2,072	4,409
Total del pasivo a corto plazo		484,165	1,083,166
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	**Nota 12**	1,470,097	214,199
Depósitos en garantía de clientes		14,050	14,103
Pasivo por arrendamientos	**Nota 3e**	1,131	1,155
Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados	**Nota 3g**	52	36
Total del pasivo de largo plazo		1,485,330	229,493
Total del pasivo		1,969,495	1,312,659
Patrimonio del fideicomiso:	**Nota 9**		
Patrimonio		3,311,014	3,749,358
Reserva para recompra de certificados fiduciarios		(3,446)	(1,860)
Utilidades acumuladas		1,810,358	1,136,078
Otro resultado integral		(17)	(11)
Total del patrimonio del fideicomiso		5,117,909	4,883,565
Total del pasivo y patrimonio del fideicomiso		$ 7,087,404	$ 6,196,224

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados

(Cifras en miles de pesos, excepto en la utilidad básica y diluida por CBFI)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020	2019
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	**Nota 4c**	$ 561,175	$ 472,325
Gastos de operación			
Gastos de operación	**Nota 15**	(15,956)	(14,362)
Gastos de administración	**Nota 15**	(36,613)	(32,356)
		(52,569)	(46,718)
Utilidad de operación		508,606	425,607
Costo de financiamiento y otros ingresos:			
Intereses ganados	**Nota 16**	283	72
Gastos por intereses y otros gastos financieros	**Nota 16**	(63,076)	(38,819)
Fluctuación cambiaria, neta		(39,117)	26,750
Revaluación de propiedades de inversión	**Nota 7**	267,128	168,555
		165,218	156,558
Utilidad antes de impuestos		673,824	582,165
Beneficio costo por impuesto a la utilidad	**Nota 11**	(456)	5
Utilidad neta consolidada		$ 674,280	$ 582,160
Atribuible a:			
Accionistas de la entidad controladora		674,280	582,160
Utilidad Básica y Diluida por CBFI	**Nota 10**	2.79	2.40

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020	2019
Utilidad neta		$ 674,280	$ 582,160
Resultados integrales que no se reclasificarán posteriormente en los estados consolidados de resultados:			
Resultado por revaluación de beneficios al personal:			
Pérdida actuarial	**Nota 3g**	(6)	(16)
Impuesto sobre la renta diferido		-	5
Total otro resultado integral para no ser reclasificado a resultados		(6)	(11)
Utilidad integral		$ 674,274	$ 582,149
Atribuible a:			
Accionistas de la entidad controladora		$ 674,274	$ 582,149

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio	Reserva para recompra de certificados fiduciarios	Utilidades acumuladas	Otro resultado integral	Patrimonio total del fideicomiso
Saldos al 1 de enero de 2019	$ 4,143,009	$ (2,905)	$ 553,918	$ -	$ 4,694,022
Reembolso a tenedores de certificados	(393,651)	-	-	-	(393,651)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	1,045	-	-	1,045
Utilidad integral del año	-	-	582,160	(11)	582,149
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3,749,358	(1,860)	1,136,078	(11)	4,883,565
Reembolso a tenedores de certificados	(438,165)	-	-	-	(438,165)
Recompra de certificados fiduciarios propios	(179)	(3,518)	-	-	(3,697)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	1,932	-	-	1,932
Utilidad integral del año	-	-	674,280	(6)	674,274
Saldos al 31 de diciembre de 2020	$ 3,311,014	$ (3,446)	$ 1,810,358	$ (17)	$ 5,117,909

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020	2019
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos		$ 673,824	$ 582,165
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Beneficios a los empleados		10	20
Utilidad cambiaria no realizadas por préstamos con partes relacionadas		-	(21,829)
Utilidad cambiaria no realizada por préstamos con instituciones financieras		(243,322)	(4,421)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a favor		(283)	(72)
Efectos por arrendamiento		37	29
Depreciación y amortización		100	192
Reevaluación de propiedades de inversión a valor razonable	**Nota 7**	(267,128)	(168,555)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos por intereses y otros gastos financieros		63,076	38,819
		226,314	426,348
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Clientes y otras cuentas por cobrar		1,031	(13,122)
Pagos anticipados		1,619	(5,026)
Partes relacionadas		(1,912)	1,400
Proveedores y otras cuentas por pagar		(3,183)	6,541
Pagos de impuestos distintos al impuesto a la utilidad		(12)	483
Intereses cobrados		283	72
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		224,140	416,696
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	**Nota 7**	(588,405)	(584,545)
Efectivo restringido	**Nota 5**	(32,338)	-
Otros activos		(180)	(634)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(620,923)	(585,179)
Actividades de financiamiento:			
Prestamos adquiridos con instituciones financieras	**Nota 12**	3,036,370	193,150
Pagos por amortización de préstamos con instituciones financieras	**Nota 12**	(1,283,045)	(24,742)
Préstamos adquiridos de partes relacionadas	**Nota 8**	-	590,089
Pago de préstamo con Vextor Activo (parte relacionada)	**Nota 8**	(847,627)	(205,363)
Intereses pagados		(63,076)	(48,106)
Recompra de certificados fiduciarios propios	**Nota 9**	(3,697)	-
Reembolsos a tenedores de certificados	**Nota 9**	(438,165)	(393,651)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios		1,932	1,045
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		402,692	112,422
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		5,909	(56,061)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		5,607	61,668
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		$ 11,516	$ 5,607

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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 consolidados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(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, Chih. México. Su actividad principal consiste 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, 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	64.46
Grupo Bafar	6.96
Fundación Grupo Bafar	1.64
Oferta pública	26.94

Al consumar la oferta, el Fideicomiso inició una serie de transacciones, iniciando con la contribución de los derechos de cobro de las rentas de los inmuebles que se aportan al fideicomiso; dichos inmuebles forman parte del portafolio inicial. A cambio, los propietarios de los inmuebles recibieron 179,346,614 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) emitidos por el Fideicomiso, de acuerdo con el valor de los inmuebles aportados.

El portafolio de la Entidad está conformado por 99 propiedades que se integran como sigue:

Propietarios	Parques Industrial	Cedis	Educación y Oficinas	Tiendas	Total
Portafolio inicial	9	7	4	61	81
Adiciones en el ejercicio 2018	2	3	2	4	11
Adiciones en el ejercicio 2019	4	-	1	-	5
Adiciones en el ejercicio 2020	1	-	1	-	2
	16	10	8	65	99

La actividad en el patrimonio del Fideicomiso durante 2020 y 2019, se detalla en la Nota 9.

Entre los asuntos relevantes del ejercicio 2020 se destacan los siguientes:

- La firma de un nuevo contrato de arrendamiento de cinco años, iniciando el 1 de marzo de 2020, para el arrendamiento de un edificio de 165,000 pies cuadrados en la ciudad de Juárez. El arrendatario es una compañía pública estadounidense que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

- Disposición de $50 millones de dólares proveniente de la línea de crédito previamente contratada con Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. (Bancomext), El crédito dispuesto cuenta con un periodo de gracia de dos años para el pago de amortizaciones de capital, los pagos de principal e interés serán mensuales y devengara intereses a la tasa LIBOR + 2.46 puntos porcentuales. El crédito tendrá como vencimiento en el primer trimestre de 2027. El pago de las amortizaciones está bajo el esquema de "balloon payment" por lo cual la última amortización corresponderá al 87% del monto dispuesto. Los recursos obtenidos serán utilizados para refinanciar deuda en dólares de corto plazo que en su momento se utilizó para el desarrollo y adquisición de propiedades, por lo que el indicador "Loan To Value" no tendrá cambios.

- La firma de un nuevo contrato de arrendamiento por diez años que iniciara en mayo de 2021 para un nuevo edificio de oficinas corporativas de 19 mil pies cuadrados de tipo Built to Suit ubicado en la Ciudad de Chihuahua. El arrendatario es una empresa estadounidense del sector automotriz que cotiza en la bolsa de Nueva York, Estados Unidos.

Autorización de los estados financieros consolidados

La emisión de los estados financieros consolidados adjuntos correspondientes fue autorizada por el director de finanzas, C.P. Luis Carlos Piñón Reza, el 18 de marzo de 2021. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea Anual de Tenedores. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

2. Bases de presentación

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB" por sus siglas en inglés).

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Asimismo, requiere que la Administración utilice su juicio durante el proceso de la aplicación de las políticas contables. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se describen en la Nota 4.

Las partidas significativas se revelan por separado en los estados consolidados integrales. Excepto por los efectos de la norma internacional de contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) 19 revisada, neto de los efectos de los impuestos diferidos, no existen partidas adicionales de Otros Resultados Integrales (ORI) en los estados consolidados integrales.

Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a Dls. o dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

a) Negocio en Marcha

Como resultado de la reestructuración de su financiamiento y la mejora en la administración del capital de trabajo, el Fideicomiso ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que la Compañía puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacerles frente a sus compromisos con terceros.

Después de realizar las investigaciones pertinentes, los directores consideran que existe una expectativa razonable de que el Fideicomiso generará los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

A inicios del año 2020 el mundo entero se ha visto afectado por la pandemia del virus COVID-19, situación contingente que en conjunto con otros factores económicos globales representan retos y riesgos de negocio para muchas industrias.

Algunos de los arrendatarios en el sector industrial y logística tuvieron que realizar paros parciales en sus actividades; la mayoría del portafolio industrial y logístico, así como los del sector oficinas y retail, continuaron operando dado su importante rol ya sea como negocio esencial o como proveedores de negocios esenciales. Estos arrendatarios representan más del 83.5% del portafolio de inversión. La cartera se encuentra cobrada al 100% a la fecha de estos estados financieros consolidados.

En el caso del portafolio educativo que representa el 16.5%, se han visto afectados con motivo de la suspensión de clases decretada por la Secretaría de Educación Pública en el acuerdo oficial número 02/03/20 por el que se suspenden clases en las escuelas de educación preescolar, primaria, secundaria, normal, así como aquellas de los tipos medio superior y superior dependiente de la Secretaría de Educación Pública, y cuyo periodo de suspensión ha sido extendido hasta nuevo aviso como medida para atender la emergencia sanitaria generada por la pandemia COVID-19. Ante esta situación, se acordó con los arrendatarios del sector educativo con respecto a los campus en Chihuahua, Guadalajara y Querétaro, el diferimiento del 25% de las rentas de los meses de abril y mayo, los cuales, a la fecha de estos estados financieros consolidados adjuntos han sido liquidados en su totalidad.

Dado lo anterior, el Fideicomiso tiene un sólido modelo de negocio capaz de afrontar los desafíos del entorno, con una posición financiera y niveles de apalancamiento adecuados.

b) Costo histórico

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base del costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión que se han valuado a su valor razonable. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

c) Valor razonable

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, el Fideicomiso 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 IFRS 16 "Arrendamientos", y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

d) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria, Administradora Fibra Norte, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

e) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, y los valores fueron redondeados a miles de pesos mexicanos, excepto donde se indique lo contrario. Las cifras referidas en dólares estadounidenses ("USD"), son expresadas en miles de dólares estadounidenses, excepto donde se indique lo contrario.

f) Estado consolidado de resultados

Los gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo con su naturaleza.

El Fideicomiso presenta el rubro de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y gastos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

g) Estado consolidado de flujos de efectivo

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, el Fideicomiso ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

a) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores y otras cuentas por pagar, beneficios definidos a los empleados, cuentas por pagar a partes relacionadas, deuda financiera, clientes y cuentas por cobrar y propiedades de inversión, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuados. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas por cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo

el control del activo transferido reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones (CBFIs) liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio del fideicomiso como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Cuando un pasivo financiero existente haya sido reemplazado por otro pasivo del mismo acreedor bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia entre los importes en libros respectivos, se reconoce los resultados.

b) Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo mantenidos para fines administrativos se presentan en el estado de posición financiera al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos (distintos a los terrenos y propiedades en construcción), menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo.

La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

c) Propiedades de inversión

El Fideicomiso reconoce sus propiedades de inversión utilizando la Norma Internacional de Contabilidad 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión valuadas inicialmente a su 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 a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados del ejercicio en el que se producen. Los valores razonables se obtienen mediante una valoración anual realizada internamente por la administración, en caso de detectar indicios de deterioro, se realiza una valuación por un perito externo independiente acreditado, aplicando el modelo de valoración recomendado por el International Valuation Standards Commitee.

La técnica de valuación utilizada por la administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

La duración de los flujos de efectivo y el momento específico de obtención de los cobros y pagos vienen determinados por acontecimientos tales como revisiones de la renta. La duración generalmente viene determinada por la tendencia existente en el mercado inmobiliario.

Los flujos de efectivo periódicos se calculan en función de los ingresos netos de los gastos de administración y otros gastos operativos y de dirección. Una vez obtenida la cantidad derivada de la serie de ingresos periódicos, junto con una estimación del valor terminal esperado al final del periodo proyectado, esta cantidad se descuenta.

Considerando únicamente el efecto de los Incrementos (disminuciones) significativos en el valor estimado de las rentas de alquiler y su crecimiento anual, obtendríamos unos valores razonables significativamente más altos (bajos) de los inmuebles.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se enajenan o cuando se retiran permanentemente de su uso continuo 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 que se da de baja.

Se realizan traspasos solo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a activo fijo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se reclasifica a propiedades de inversión, la Fibra contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de activos fijos establecida a la fecha del cambio de uso.

d) Deterioro de propiedades de inversión

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus propiedades de inversión a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

La administración ha definido que cada propiedad de inversión representa una UGE. Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o UGE) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o UGE) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

e) Arrendamientos

El Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho para controlar el uso de un activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso aplica un único enfoque de reconocimiento y medición para sus arrendamientos, excepto para aquellos que sean a corto plazo y de bajo valor. El Fideicomiso reconoce el pasivo por arrendamiento que refleja los pagos por rentas y el activo por derecho de uso por los activos subyacentes.

i) Activos por derecho de uso

El Fideicomiso reconoce los activos por derecho de uso desde la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que activo está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo de adquisición, menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. El costo del activo por derecho de uso incluye el monto de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costos directos iniciales incurridos y los pagos por arrendamiento realizados durante o antes de la fecha de inicio menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Los activos por derecho de uso se deprecian en línea recta sobre el plazo más corto del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos a una vida útil de 20 años en promedio.

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere al Fideicomiso al final del plazo del arrendamiento o el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de inicio de cada arrendamiento, el Fideicomiso reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de pagos de arrendamiento a realizar durante el plazo del arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos pagos fijos sustanciales) menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, y los montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura de ser ejercida por el Fideicomiso y los pagos de penalidades por recisión del arrendamiento.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o tasa se reconocen como gastos (a menos que sean incurrido para producir inventarios) en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, el Fideicomiso utiliza la tasa incremental de los financiamientos al momento del arrendamiento, desde la fecha de inicio en el caso de que la tasa de interés implícita en el arrendamiento no sea posible de identificar.

Después de la fecha de inicio, el monto del pasivo por arrendamiento se incrementa con la finalidad de reflejar los intereses acumulados y se reduce por los pagos de arrendamiento. Además, el valor en

libros del pasivo por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación sustancial, un cambio en el plazo del arrendamiento, cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en los pagos futuros como resultado de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción de compra del activo subyacente.

f) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

g) Beneficios a los empleados

i. Planes de beneficios definidos

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El Fideicomiso reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

Al 31 de diciembre de 2020, se ha reconocido en los estados financieros consolidados un pasivo por obligaciones laborales con valor de $52 conforme al cálculo actuarial obtenido, integrado por el costo neto del periodo registrado en resultados de $10 y un cargo a los otros resultados integrales por $6, correspondientes a perdidas actuariales.

ii. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a
proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como

un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

h) Ingresos por arrendamiento de inmuebles

El Fideicomiso obtiene ingresos por las rentas operativas de los edificios corporativos, plantas industriales, centros de distribución y tiendas y las rentas de otros inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

i) Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces ("FIBRA") para fines de impuesto sobre la renta. Al cumplirse los requerimientos del art.187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), consecuentemente el Fideicomiso no es causante de dicho impuesto.

Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria del Fideicomiso disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

j) Transacciones en moneda extranjera

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional del Fideicomiso. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su

celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

k) Costos por préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente toma un período sustancial de tiempo para prepararse para el uso previsto o la venta se capitalizan como parte del costo del activo. Todos los demás costos por préstamos se registran como gastos en el período en el que ocurren. Los costos por préstamos consisten en intereses y otros costos en los que incurre una entidad en relación con el préstamo de fondos.

l) Utilidad básica y diluida por CBFIs

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad combinada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación.

m) Portafolio operativo

El portafolio operativo se define como las propiedades de inversión del Fideicomiso, encausados a su arrendamiento conforme al sector o giro en el que participan y que se encuentran sujetos a riesgos y beneficios.

El Fideicomiso evalúa su portafolio operativo de acuerdo con el tipo de uso de los inmuebles arrendados. En consecuencia, la administración del Fideicomiso, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada inmueble para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada propiedad operativa, considerando que la diversificación es una de sus mayores fortalezas en el mercado.

n) Resultado integral

El resultado integral es la suma de la utilidad o pérdida neta y los otros resultados integrales (ORI). Los otros resultados integrales representan ingresos, costos y gastos devengados, y que están pendientes de realización, se componen, entre otros, por ganancias o pérdidas por instrumentos derivados de cobertura y las pérdidas netas por activos disponible para la venta y pérdidas actuariales.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Esos juicios, estimaciones y supuestos se basan en el mejor conocimiento de la administración sobre los hechos y circunstancias relevantes existentes a la fecha de la valuación, considerando su experiencia previa, sin embargo; los resultados reales podrían diferir de los montos incluidos en la información financiera. Asimismo, los cambios en los supuestos y estimaciones podrían tener un impacto significativo en los estados

financieros de acuerdo con la normatividad relativa.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Arrendamientos – estimación de la tasa incremental de financiamiento

El Grupo no determinó con facilidad la tasa de interés implícita en el arrendamiento, por lo tanto, utiliza una tasa de endeudamiento para medir los pasivos por arrendamiento. La tasa de endeudamiento es el tipo de interés que tendría que pagar el Fideicomiso para solicitar un préstamo a un plazo similar, con garantías similares a fin de obtener fondos necesarios para la adquisición de un activo a un valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar.

Por tanto, la tasa de endeudamiento refleja lo que el Fideicomiso "tendría que pagar"; lo que requiere una estimación cuando no se tienen tasas observables disponibles o cuando necesitan ser ajustadas para reflejar los términos y condiciones del arrendamiento. El Fideicomiso estima la tasa de endeudamiento utilizando datos observables cuando están disponibles

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como el Fideicomiso para efectos de impuesto sobre la renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal del Fideicomiso.

b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Deterioro de activos de larga duración

El valor en libros de los activos de larga duración se revisa por deterioro en caso de que situaciones o cambios en las circunstancias indiquen que no es recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede su valor de recuperación y si se encuentra deteriorado. En la evaluación de deterioro, los activos son agrupados en una unidad generadora de efectivo a la cual pertenecen. El monto recuperable de la unidad generadora de

efectivo es calculado como el valor presente de los flujos futuros que se estima generarán los activos. Existirá deterioro si el valor recuperable es menor que el valor en libros.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada inmueble son: i) presentan rentabilidad recurrente negativa en el período combinada con pérdidas recurrentes, ii) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes, iii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del inmueble, iv) plan de la administración para disponer de un inmueble (cerrar o vender) antes de la toma de decisión, entre otros.

El Fideicomiso define las UGE a nivel de cada inmueble y también estima la periodicidad y los flujos de efectivo que debería generar. Los cambios posteriores en la agrupación de las unidades generadoras de efectivo, o cambios en los supuestos que sustentan la estimación de los flujos de efectivo o la tasa de descuento, podrían impactar los valores en libros de los respectivos activos.

Los cálculos del valor en uso requieren que el Fideicomiso determine los flujos de efectivo futuros generados por las UGE y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de los mismos. El Fideicomiso utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos utilizando estimaciones de condiciones de mercado. Así mismo para efectos de la tasa de descuento y de crecimiento de perpetuidad se utilizan indicadores de primas de riesgo del mercado y expectativas de crecimiento a largo plazo en los mercados en los que el Fideicomiso opera.

c) Ingresos ordinarios procedentes de contratos de arrendamiento de inmuebles

Información desagregada de los ingresos

A continuación, se detalla la desagregación de los ingresos ordinarios por el portafolio operativo:

Portafolio operativo:	**Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**		
	Arrendamientos operativos	**Otros ingresos**	**Total**
Industrial	$ 208,299	$ 4,324	$ 212,623
Educativo	94,429	-	94,429
Oficinas	69,007	-	69,007
Logística	144,284	-	144,284
Comercio	40,832	-	40,832
	$ 556,851	$ 4,324	$ 561,175

Portafolio operativo:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019		
	Arrendamientos operativos	Otros ingresos	Total
Industrial	$ 263,502	$ 2,460	$ 265,962
Educativo	90,617	-	90,617
Oficinas	41,063	-	41,063
Logística	35,601	-	35,601
Comercio	39,082	-	39,082
	$ 469,865	$ 2,460	$ 472,325

Los otros ingresos corresponden a los cobros realizados a los arrendatarios principalmente por conceptos de predial y seguros, debido a que los contratos de arrendamiento son en su totalidad contratos triple A.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo y sus equivalentes se describen a continuación:

	2020	2019
Efectivo en bancos	$ 10,952	$ 2,645
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	564	2,962
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,516	$ 5,607

El artículo 187 de la actual Ley del Impuesto sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2020 y 2019, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso cuenta con un saldo de efectivo restringido por $32,338 para cubrir ciertas obligaciones financieras establecidas en los contratos de financiamiento incluidos en la nota 12 de los estados financieros consolidados adjuntos.

6. Clientes y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro se integra como sigue:

	2020	2019
Clientes por servicios de arrendamiento	$ 385	$ 915
Impuestos por recuperar (principalmente Impuesto al Valor Agregado)	26,990	27,491
	$ 27,375	$ 28,406

7. Propiedades de inversión, mobiliario y equipo

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del Fideicomiso otorgados en su totalidad para arrendamiento operativo. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las inversiones en propiedades de inversión incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por $6,196,860 y $5,606,411, respectivamente, y las que se encuentran en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por $324,667 y $546,344, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se identificaron perdidas por deterioro de las propiedades de inversión mantenidas para su arrendamiento a esa misma fecha.

El movimiento durante del ejercicio desde la creación del Fideicomiso y hasta el 31 de diciembre de 2020 y 2019, de las propiedades de inversión es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2020
División industrial y logística	$ 4,613,044	$ 554,372	$ 165,392	$ 5,332,808
División comercial y otros	1,539,712	34,033	101,736	1,675,481
Propiedades de inversión	$ 6,152,756	$ 588,405	$ 267,128	$ 7,008,289

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2019
División industrial y logística	$ 3,918,980	$ 504,124	$ 189,940	$ 4,613,044
División comercial y otros	1,471,390	89,707	(21,385)	1,539,712
Propiedades de inversión	$ 5,390,370	$ 593,831	$ 168,555	$ 6,152,756

La clasificación de los activos sujetos a arrendamientos operacionales hacia terceros y partes relacionadas, así como la naturaleza de dichos arrendamientos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
	Terceros	**Partes relacionadas**	Terceros	Partes relacionadas
División industrial y logística	**$ 3,185,626**	**$ 2,147,182**	$ 2,113,606	$ 2,499,438
División comercial y otros	**1,076,213**	**599,267**	978,420	561,471
Propiedades de inversión	**$ 4,261,839**	**$ 2,746,450**	$ 3,091,846	$ 3,060,910

Para propósitos de la clasificación anterior, el fideicomiso como arrendador; considera los terrenos y edificios como una sola unidad, dado que la cantidad del elemento de terreno es inmaterial para el arrendamiento.

El Fideicomiso tiene ciertos compromisos de construcción como se mencionan en la nota 1 sección de eventos relevantes del ejercicio, los cuales al 31 de diciembre de 2020 ascendieron a $324,667 y $545,344. Así mismo establece compromisos de mantenimiento mayor y mejoras estructurales sobre las propiedades en arrendamiento, para cada caso en particular los contratos establecidos con sus clientes establecen los lineamientos de operación de dichos arrendamientos.

El Fideicomiso no tiene restricciones de realización de sus propiedades de inversión ni del cobro de los ingresos derivados de los mismas, sin embargo, se encuentra sujeta a cumplir los lineamientos establecidos en el propio contrato de fideicomiso, los contratos de arrendamientos con los inquilinos y en su caso los contratos de créditos contratados con instituciones financieras sobre las garantías y obligaciones de hacer y no hacer propiamente establecidos.

Durante los ejercicios al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los montos capitalizados por costos por préstamos en propiedades de inversión ascendieron a $6,486, y $9,287, respectivamente.

El movimiento durante los ejercicios de 2020 y 2019, de mobiliario y equipo es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Desinversiones	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Inversión:				
Equipo de cómputo	**$ 1,271**	**$ 145**	**$ (26)**	**$ 1,390**
Mobiliario y equipo de oficina	**-**	**35**	**-**	**35**
Depreciación:				
Equipo de cómputo	**(311)**	**(99)**	**26**	**(384)**
Mobiliario y equipo de oficina	**-**	**(1)**	**-**	**(1)**
Mobiliario y equipo, neto	**$ 960**	**$ 80**	**$ -**	**$ 1,040**

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Desinversiones	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Inversión:				
Equipo de cómputo	$ 1,270	$ 32	$ (31)	$ 1,271
Depreciación:				
Equipo de cómputo	(150)	(192)	31	(311)
Mobiliario y equipo, neto	$ 1,120	$ (160)	$ -	$ 960

8. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a) Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2020	2019
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos	**$ 24,342**	$ 20,417
Gastos por intereses	**11,865**	8,678
Servicios recibidos de gestión de personal	**3,045**	2,831
Mantenimiento de edificios a inquilinos	**-**	851
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	**(228,914)**	(222,703)
Ingresos por Intereses	**(2,345)**	-

b) Los saldos con partes relacionadas son:

	2020	2019
Por cobrar:		
Cibale Administrativo, S.A. de C.V.	**$ -**	$ 418
Descubre Proyecto Inmobiliario S.A. de C.V.	**-**	11
Intercarnes, S.A. de C.V.	**5**	1
	$ 5	$ 430

	2020	2019
Por pagar:		
Vextor Activo SOFOM ENR	$ 738	$ -
Cibale Administrativo, S.A. de C.V.	624	4,319
Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V.	604	-
Cibalis, S.A. de C.V.	106	90
	$ 2,072	$ 4,409

Préstamos de partes relacionadas a corto plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2020	2019
Crédito revolvente con Vextor Activo	USD	Libor + 2	26/04/2020	$ -	$ 847,627
				$ -	$ 847,627

Las sociedades anteriormente listadas se consideran como afiliadas, debido a que los accionistas de dichas compañías son también tenedores de la mayoría de los CBFI's en circulación y por lo tanto ejercen control sobre el Fideicomiso.

Los miembros clave de la Administración recibieron compensaciones por beneficios directos a corto y largo plazo en 2020 y 2019, por $14,191 y $14,363, respectivamente, monto integrado por sueldos base y prestaciones de Ley y complementado por un programa de compensación variable que se rige con base en las distribuciones a los tenedores de los CBFIS del Fideicomiso.

9. Patrimonio del fideicomiso

Aportaciones y contribuciones:

a) El patrimonio del Fideicomiso consiste en el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b) El 3 de agosto de 2017, el Fideicomiso puso en circulación los 241,910,714 de CBFIs al momento de realizar la oferta pública inicial el 3 de agosto de 2017, el cual se compone como sigue:

	Precio	Patrimonio
Aportaciones iniciales en efectivo:		
62,564,100 CBFIs	19.50	$ 1,220,000
Aportaciones iniciales en especie:		
179,346,614 CBFIs	19.50	3,497,259
		4,717,259
Gastos de emisión		(159,989)
Total emisión CBFIs en circulación		$ 4,557,270

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el monto de CBFIs en circulación y el valor del patrimonio aportado ascendió a:

		2020		2019	
	Precio	**Número de CBFIs**	**Patrimonio**	Número de CBFIs	Patrimonio
En Circulación	19.5	**241,715,826**	**$ 4,713,459**	241,815,338	$ 4,715,399
En Tesorería	19.5	**194,888**	**3,800**	95,376	1,860
Total de CBFIs		**241,910,714**	**$ 4,717,259**	241,910,714	$ 4,717,259

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados:

Conforme a los estatutos del Fideicomiso, se distribuyen retornos de capital en efectivo por los resultados de los trimestres de cada periodo, los retornos de capital desde la fecha de constitución del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 son como sigue:

	Patrimonio
Aportaciones de los fideicomitentes (10 de julio de 2017	**$ 4,713,459**
Retornos de capital	**(48,148)**
Patrimonio al 31 de diciembre de 2017	**4,509,122**
Retornos de capital	**(366,113)**
Patrimonio al 31 de diciembre de 2018	**4,143,009**
Retornos de capital	**(393,651)**
Patrimonio al 31 de diciembre de 2019	**3,749,358**
Retornos de capital	**(438,165)**
Recompra de certificados fiduciarios propios	**(179)**
Patrimonio al 31 de diciembre de 2020	**$ 3,311,014**

a) Durante el año 2020 y 2019, el fideicomiso realizó la distribución de dividendos sobre los CBFI's por un valor de $1,932 y $1,045 respectivamente. con forme al contrato del fideicomiso para el pago del plan de compensación de largo plazo de los funcionarios iniciales de la administración.

b) En el año 2020 y 2019, se realizaron los siguientes reembolsos a los tenedores de CBFIs:

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2020

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2019	104,786	0.4333	10 de marzo de 2020
IT - 2020	106,689	0.4411	20 de mayo 2020
IIT – 2020	113,570	0.4695	13 de agosto de 2020
IIIT - 2020	113,120	0.4680	18 de noviembre de 2020

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2019

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2018	95,279	0.3941	19 de marzo de 2019
IT - 2019	96,232	0.3980	25 de abril de 2019
IIT – 2019	100,750	0.4167	15 de agosto de 2019
IIIT - 2019	101,390	0.4193	14 de noviembre de 2019

c) El 14 de diciembre de 2019 basados en la distribución que se establece en el contrato del fideicomiso, se aprobó la compensación de aproximadamente 17 CBFI's entregados a los funcionarios del Fideicomiso equivalentes a un monto total neto de su retención de ISR de $ 332.

d) Durante el año 2019, se creó el fondo de recompra de acciones por 200,000 CBFI's con un valor de $ 3,900,000 pesos, los cuales fueron vendidos por uno de los propietarios que aportaron inicialmente los inmuebles, dando como resultado al 31 de diciembre de 2019 un saldo de 179,146,614 CBFI's.

10. Utilidad por certificados en circulación

Las ganancias básicas por certificado se calculan dividiendo el beneficio neto del ejercicio atribuible a los tenedores de los certificados del Fideicomiso entre el número certificados en circulación durante el ejercicio.

En el caso del Fideicomiso no hay ganancias diluidas por certificados, debido a que el número de certificados en circulación es fijo y solo pueden recomprarse o venderse los certificados existentes en circulación y no existe una diferenciación entre ordinarios y/o preferentes.

El siguiente cuadro incluye los beneficios atribuibles a los tenedores de los certificados:

	2020	2019
Utilidad básica y diluida por CBFI	**$ 2.79**	$ 2.40

11. Impuestos a la utilidad

a) El Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFI's y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fideicomiso, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFI's de su patrimonio.

b) Respecto a los impuestos a la utilidad de la subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR a una tasa de 30%. En el ejercicio 2020, esta subsidiaria determino una pérdida fiscal de $552.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del ISR a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el beneficio a los impuestos a la utilidad asciende a $456 originado principalmente a la valuación de pérdidas fiscales.

Los principales conceptos que originan el saldo del activo por ISR diferido son al 31 de diciembre de:

	2020	2019
ISR diferido pasivo:		
Mobiliario y equipo, neto	$ (7)	$ 9
Otros activos, neto	(224)	(46)
ISR diferido activo:		
Provisiones	224	210
Obligaciones laborales	16	7
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	447	310
Estimación para reservar el activo diferido debido a la falta de certidumbre de su aprovechamiento en el futuro	-	(490)
	$ 456	$ -

c) Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por las que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos.

Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2020, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2028	$ 930
2030	561
	$ 1,491

12. Préstamos de instituciones financieras

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos de préstamos bancarios son los siguientes:

Préstamos de instituciones financieras a corto plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	Libor +2.50	12-mar-21	**$ 318,963**	$ -
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA Bancomer, S.A.	USD	Libor +2.50	23-jul-21	**99,676**	-
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA Bancomer, S.A.	USD	Libor +1.85	29-jul-20	-	94,364
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple,	USD	Libor +1	14-abr-20	-	94,363
Total deuda a corto plazo				**$ 418,639**	$ 188,727

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Crédito simple en moneda extranjera con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 3.5%	26-dic-25	**$ 303,016**	$ -
Línea de crédito simple en moneda nacional con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	LIBOR +2.46	20-feb-27	**996,760**	-
Crédito simple en moneda nacional con BBVA Bancomer, S.A.	MXN	7.8%	30-sep-26	**145,899**	153,455
Crédito simple en moneda nacional con BBVA Bancomer, S.A. de C.V.	MXN	8.3%	30-nov-22	**76,992**	89,121
				1,522,667	242,576
Menos porción circulante				**52,570**	28,377
Total deuda a largo plazo				**$ 1,470,097**	$ 214,199

Los prestamos están contratados con instituciones financieras nacionales, las cláusulas más restrictivas de los contratos de préstamos otorgados por las instituciones de crédito establecen la obligación de mantener ciertas razones financieras. Dichas cláusulas fueron cumplidas al 31 de diciembre de 2020. Los préstamos bancarios tienen como aval a la Compañía tenedora del fideicomiso.

Ciertas propiedades de inversión del Fideicomiso con valor en libros de $3,090,526 garantizan los créditos bancarios comprometidos al 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de estos estados financieros consolidados. En el caso del crédito con Banco Inbursa, Grupo Bafar participa como responsable solidario conforme a los términos establecidos en el contrato.

Tasa promedio ponderada. Durante el año la tasa promedio ponderada que obtuvo el Fideicomiso para el pago de sus préstamos en pasos con instituciones financieras fue de 3.41%.

Los vencimientos de los préstamos de instituciones financieras son:

Vencimiento	Préstamos
2021	$ 471,209
2022	110,252
2023	61,198
2024	64,472
En adelante	1,234,175
	$ 1,941,306

13. Instrumentos Financieros

Administración del riesgo de capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que las compañías del Fideicomiso estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital del Fideicomiso (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 9).

El Fideicomiso no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El Comité Técnico de Fideicomiso revisa la estructura de patrimonio del Fideicomiso sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el Consejo de Fideicomiso considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. El Fideicomiso tiene un índice de endeudamiento especificado que es determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2020 de 0.3707 se encuentra en un nivel común.

	2020	2019
Deuda (i)	$ 1,941,306	$ 1,278,930
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,516	5,607
Deuda neta	1,929,790	1,272,323
Patrimonio (ii)	$ 5,117,909	$ 4,883,565
Índice de deuda neta a capital contable	0.3771	0.2607

(i) La deuda se define como préstamos de instituciones financieras a largo y corto plazo y documentos por pagar, como se describe en las Notas 8 y 12.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social del Fideicomiso que son administrados como capital.

Categorías de instrumentos financieros	2020	2019
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 11,516**	$ 5,607
Activos a costo amortizado:		
Clientes por servicios de arrendamiento	**385**	915
Pasivos financieros		
Pasivos a costo amortizado:		
Préstamos de instituciones financieras	**1,941,306**	431,303
Proveedores y otras cuentas por pagar	**9,956**	13,086
Partes relacionadas	**2,072**	4,409
Vextor Activo (parte relacionada)	**-**	847,627

a. ***Objetivos de la administración del riesgo financiero***

La función de Tesorería Corporativa del Fideicomiso ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

El Fideicomiso busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los instrumentos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. El Fideicomiso no subscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al Comité Técnico, mismo que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

b. ***Riesgo de Mercado***

Las actividades del Fideicomiso la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en los tipos de cambio (derivado de la adquisición de materias primas y materiales y de deuda (principalmente proveedores) que se adquieren en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso), y de variaciones en las tasas de interés (derivado de la contratación de deuda a tasa variable). El Fideicomiso suscribe una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición en riesgo cambiario y en tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando un análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

c. *Administración del riesgo cambiario*

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del período se mencionan en la Nota 13.

- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

El Fideicomiso se encuentra principalmente expuesta a la divisa del dólar estadounidense.

	Efecto de la moneda 2020	Efecto de la moneda 2019
Resultados	**$ 86,146**	$ 9,744
Resultados	**$ (86,146)**	$ (9,744)

i) Aumento principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólar estadounidense en el Fideicomiso al final del período sobre el que se informa.
ii) Disminución principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en el dólar estadounidense en el Fideicomiso al final del período sobre el que se informa.

d. *Administración de riesgo de tasas de interés*

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés debido a que las compañías del Fideicomiso obtienen préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por el Fideicomiso manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones del Fideicomiso a las tasas de interés de los activos y pasivos financieros se detallan en la siguiente sección de administración de riesgo de liquidez de esta nota.

– Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés para los instrumentos financieros del período sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 0.50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 0.5 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2020 aumentaría (disminuiría) $ 9,280 Esto es principalmente atribuible a la exposición de la entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

e. *Administración del riesgo de crédito*

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. El Fideicomiso únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con una calificación de riesgo aprobado por el Comité de riesgo y de crédito con base en información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes.

La exposición del Fideicomiso y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

Las cuentas por cobrar están compuestas por un gran número de arrendatarios distribuidos a través de diversas áreas geográficas.

La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguro como garantía de crédito o se solicita garantía hipotecaria (cartera de créditos vigente).

El Fideicomiso define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas. El Fideicomiso no tiene concentración de riesgo de crédito ya que ninguno de sus arrendatarios excedió del 5% de los activos monetarios al cierre del año.

Además, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito en relación con las garantías financieras dadas a los bancos proporcionados por el Fideicomiso. La máxima exposición del Fideicomiso a este respecto es la cantidad máxima que el Fideicomiso tendría que pagar si la garantía está llamada.

f. *Administración del riesgo de liquidez*

El Comité Técnico tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La alta gerencia es quien establece las políticas apropiadas para el control de la liquidez a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento del Fideicomiso. Se realiza un análisis semanal del flujo de efectivo para administrar el riesgo de liquidez a fin de mantener reservas adecuadas, los fondos de reserva de préstamos y planificación de las inversiones.

Las siguientes tablas detallan el vencimiento esperado del Fideicomiso para sus activos financieros no derivados. Las tablas han sido diseñadas con base en los vencimientos contractuales no descontados de activos financieros incluyendo los intereses que se obtendrían de dichos activos. La inclusión de información sobre activos financiero no derivados es necesaria para entender la administración del riesgo de liquidez del Fideicomiso, ya que la liquidez es manejada sobre una base de activos y pasivos netos.

31 de diciembre 2020	**Tasa promedio ponderada de interés efectivo**	**Menos de un mes**	**1 a 3 meses**	**3 meses a un año**	**1 a 5 años**	**Total**
Cuentas por pagar a proveedores	Sin interés	$ -	$ 9,956	$ -	$ -	$ 9,956
Cuentas por pagar a partes relacionadas	Sin interés	-	2,072	-	-	2,072
Préstamos de instituciones financieras	3.41	422,883	8,540	39,786	1,470,097	1,941,306
		$422,883	$ 20,568	$ 39,786	$1,470,097	$ 1,941,306

31 de diciembre 2019	Tasa promedio ponderada de interés efectivo	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	Sin interés	$ -	$ 12,768	$ -	$ -	$ 12,768
Cuentas por pagar a partes relacionadas	Sin interés	-	4,409	-	-	4,409
Préstamos de instituciones financieras	6.18%	2,241	193,255	869,235	214,199	1,278,930
		$ 2,241	$210,450	$ 869,235	$ 214,199	$ 1,296,125

31 de diciembre 2020		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 11,516	$ -	$ -	$ -	$ 11,516
Clientes y otras cuentas por cobrar	Sin interés	-	313	72	-	385
		$ 11,516	$ 313	$ 72	$ -	$ 11,901

31 de diciembre 2019		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 5,607	$ -	$ -	$ -	$ 5,607
Clientes y otras cuentas por cobrar	Sin interés		336	581	-	917
		$ 5,607	$ 336	$ 581	$ -	$ 6,524

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos a tasa de interés variable tanto para los activos como para los pasivos financieros no derivados están sujetos a cambio si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de interés determinados al final del periodo sobre el que se informa.

g. V*alor razonable de los instrumentos financieros*

– Valor razonable de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

Al 31 de diciembre de 2020 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,516	$ -	$ -
Clientes y otras cuentas por cobrar	27,375	-	-
Propiedades de Inversión	-	7,008,289	-
	$ 38,891	$ 7,008,289	$ -

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Pasivos financieros:			
Deuda financiera	$(1,941,306)	$ -	$ -
Proveedores y otras cuentas por pagar	(24,006)	-	-
Beneficios a los empleados	(52)	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(2,072)	-	-
	$(1,967,436)	$ -	$ -

Al 31 de diciembre de 2019 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 5,607	$ -	$ -
Clientes y otras cuentas por cobrar	28,406	-	-
Propiedades de Inversión	-	6,152,756	-
	$ 34,013	$ 6,125,756	$ -

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Pasivos financieros:			
Deuda financiera	$(1,278,930)	$ -	$ -
Proveedores y otras cuentas por pagar	(26,889)	-	-
Beneficios a los empleados	(36)	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(4,409)	-	-
	$(1,310,264)	$ -	$ -

h. Valor razonable de los instrumentos financieros y jerarquía de los valores razonables

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el análisis con el valor razonable de los instrumentos financieros es:

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 11,516**	**$ 11,516**	**$ 5,607**	**$ 5,607**
Clientes y otras cuentas por cobrar	**27,375**	**27,375**	**28,406**	**28,406**
Propiedades de Inversión	**7,008,289**	**7,008,289**	**6,152,756**	**6,152,756**
	$ 7,047,180	**$ 7,047,180**	**$ 6,186,769**	**$ 6,186,769**

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:				
Deuda financiera	**$ (1,941,306)**	**$ (1,818,513)**	**$ (1,278,930)**	**$ (1,279,987)**
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(24,006)**	**(24,006)**	**(26,889)**	**(26,889)**
Beneficios a los empleados	**(52)**	**(52)**	**(36)**	**(36)**
Cuentas por pagar a partes relacionadas	**(2,072)**	**(2,072)**	**(4,409)**	**(4,409)**
	$ (1,967,436)	**$ (1,967,436)**	**$ (1,310,264)**	**$ (1,311,321)**

El siguiente análisis muestra el valor razonable medido de acuerdo con las metodologías que fueron aplicables como se describe:

	31 de diciembre de 2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,516	$ -	$ -	$ 11,516
Clientes y otras cuentas por cobrar	27,375	-	-	27,375
Propiedades de Inversión	-	7,008,289	-	7,008,289
	$ 38,891	$ 7,008,289	$ -	$ 7,047,180

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Deuda financiera	$ (1,941,306)	$ -	$ -	$(1,941,306)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(24,006)	-	-	(24,006)
Beneficios a los empleados	(52)	-	-	(52)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(2,072)	-	-	(2,072)
	$ (1,967,436)	$ -	$ -	$ (1,967,436)

	31 de diciembre de 2019			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 5,607	$ -	$ -	$ 5,607
Clientes y otras cuentas por cobrar	28,406	-	-	28,406
Propiedades de Inversión	-	6,152,756		6,152,756
	$ 34,013	$ 6,152,756	$ -	$ 6,186,769

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Deuda financiera	$ (1,278,930)	$ -	$ -	$ (1,278,930)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(26,889)	-	-	(26,889)
Beneficios a los empleados	(36)	-	-	(36)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(4,409)	-	-	(4,409)
	$ (1,310,264)	$ -	$ -	$ (1,310,264)

14. Saldos y transacciones en moneda extranjera

La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2020		2019	
En miles de dólares estadounidenses:				
Activos monetarios	USD	1,815	USD	130
Pasivos monetarios		86,390		58,012
Posición larga	USD	84,575	USD	57,882
Equivalente en pesos	$	1,686,020	$	1,092,390

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	**Al 18 de marzo de 2020**
Dólar estadounidense	19.9352	18.8727	20.4415

15. Gastos por naturaleza

Los gastos de operación, administración y generales que se presentan en el estado de utilidad integral se integran como sigue:

	2020	2019
Gastos de operación		
Nómina y servicios de personal	**$ 4,562**	$ 4,452
Servicios de mantenimiento	**1,785**	1,123
Gastos indirectos de administración	**3,888**	4,209
Honorarios	**321**	456
Seguridad	**821**	826
Gastos de viaje	**103**	531
Energéticos	**3,142**	1,469
Seguros y fianzas	**550**	483
Otros	**784**	813
Total	**$ 15,956**	$ 14,362

	2020	2019
Gastos de administración		
Servicios de asesoría y administración	**$ 19,697**	$ 12,841
Servicios de personal	**9,629**	9,911
Servicios de mantenimiento	**8**	148
Gastos indirectos de administración	**2,528**	2,702
Honorarios	**4,127**	5,293
Depreciación y amortización	**100**	192
Energéticos	**95**	164
Seguros y fianzas	**285**	592
Otros	**144**	513
Total	**$ 36,613**	$ 32,356

16. Ingreso y gasto por intereses

a) Los ingresos ganados son originados principalmente por inversiones:

	2020	2019
Intereses ganados	**$ 283**	$ 72

b) Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2020	2019
Intereses de préstamos bancarios y de documentos por pagar	$ (69,455)	$ (48,007)
Intereses capitalizados	6,486	9,287
	$ (62,969)	$ (38,720)

17. Compromisos y contingencias

a) Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde el Fideicomiso es el arrendador, son como sigue:

	Total
Menos de 1 año	$ 557,784
De 1 a 5 años	2,693,737
Más de 5 años	589,403
	$ 3,840,924

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales el Fideicomiso tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b) Litigios

El Fidecomiso se encuentra sujeta a posibles juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

c) Contingencias fiscales

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

18. Información del portafolio operativo

- *Productos y servicios del portafolio operativo a informar se derivan ingresos*

  El Fideicomiso otorga en uso o goce temporal inmuebles que son utilizados principalmente para cinco actividades, lo cual le da la diversidad que busca el Fideicomiso para diferenciarse en el mercado de sus competidores, estas actividades se desarrollan en los siguientes sectores: industrial, educativo, de oficinas, logística y comercio, todas dirigidas por un mismo director.

  Los gastos de operación y administración se incurren indistintamente para todos los inmuebles y no se tienen segregados ya que el mismo personal cubre las actividades de operación y administración del Fideicomiso.

  La información sobre el portafolio operativo a informar del Fideicomiso se presenta a continuación:

a. Ingresos del portafolio operativo (Nota 4c)

Portafolio operativo:	2020	2019
Industrial	$ 212,623	$265,962
Educativo	94,429	90,617
Oficinas	69,007	41,063
Logística	144,284	35,601
Comercio	40,832	39,082
	$ 561,175	$472,325

b. Propiedades de inversión del portafolio operativo:

	2020	2019
Industrial y logística	**$ 4,887,921**	$ 3,780,234
Educativo	**1,055,605**	1,112,323
Oficinas	**518,532**	759,551
Comercio	**546,231**	500,648
	$ 7,008,289	$ 6,152,756

No se realiza una supervisión sobre el rendimiento del portafolio operativo y distribución de recursos entre propiedades, debido a que es considerado irrelevante por la naturaleza de la operación por lo cual:

- Todos los activos son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular; y

- Todos los pasivos de igual forma son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular.

c. Información geográfica

La entidad opera todas sus divisiones en México, por lo tanto; no hay una clasificación geográfica que deba ser considerado como un segmento.

d. Información sobre clientes principales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el 60% y 51% de sus ingresos totales se concentran en contratos celebrados con terceros, el 40% y 49% restante se encuentra concentrado con sus partes relacionadas, respectivamente.

19. Nuevos pronunciamientos contables

Normas publicadas que no son todavía aplicables

La entidad no ha adoptado de manera anticipada ninguna norma, interpretación o modificación que se haya publicado y que aún no está vigente.

Las normas e interpretaciones emitidas que se enuncian a continuación aún no son efectivas a la fecha de emisión de los estados financieros y se tiene la intención de adoptarlas cuando sean efectivas. El Fideicomiso espera que estas enmiendas y modificaciones no tendrán un impacto en sus políticas contables estados financieros.

Mejoras a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar ciertos requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las mejoras aclaran:

- Qué se entiende por derecho al aplazar la liquidación
- Debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa
- La clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento
- Si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectan su clasificación

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben ser aplicado retrospectivamente. El Fideicomiso está evaluando actualmente el impacto que tendrán estas modificaciones y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir renegociación.

IFRS 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Subsidiaria adoptante por primera vez

Como parte de sus mejoras anuales 2018-2020 de las IFRS, el IASB emitió una mejora a IFRS 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. La mejora permite a una subsidiaria que opta por aplicar el párrafo D16 (a) de la IFRS 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados por la matriz, con base en la fecha de transición de la tenedora a las IFRS.

Esta mejora también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16 (a) de la IFRS 1.

La enmienda es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 con adopción permitida. Las modificaciones no son aplicables al Fideicomiso.

IFRS 9 Instrumentos financieros: comisiones en la prueba del '10 por ciento 'para la baja en cuentas de pasivos financieros

Como parte de su proceso de mejoras anuales 2018-2020 a las normas IFRS, el IASB emitió una mejora a la IFRS 9. La mejora aclara honorarios que una entidad incluye al momento de evaluar si los términos de un pasivo financiero modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.

Estos honorarios incluyen solo los que paguen o reciban el prestatario y el prestamista, incluidas los honorarios pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre del otro. Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que son modificados o intercambiados en o después del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la mejora.

La enmienda es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 con adopción anticipada permitida. El Fideicomiso aplicará las modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o canjeen durante o después del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en el Fideicomiso.

20. Hechos posteriores

El 25 de febrero de 2021, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó por decisión unánime un reembolso de patrimonio por $111,750, correspondiente a 241,715,825, CBFI's y una proporción por CBFI de $0.462319750889293, el cual fue pagado el 17 marzo del 2021.

Durante el mes de enero de 2021, la Administración ha renegociado con BBVA y Banco Inbursa la ampliación de plazo para el pago de los créditos con vencimiento el 12 de marzo y 23 de julio de 2021, respectivamente, conservando los mismos importes, tasa de interés y ampliando el plazo de pago hacia largo plazo. La Administración obtuvo la renovación del crédito simple con Banco Inbursa con fecha de vencimiento del 9 de abril de 2021 modificando la tasa de interés a Libor + 2.15 puntos base.

Adicionalmente, el 15 de enero 2021, se celebró un convenio modificatorio al contrato de línea de crédito simple con Bancomext por el cual se incrementa dicha línea hasta por 75 millones de dólares adicionales para su disposición en un plazo no menor a 24 meses a partir de la fecha de dicho convenio y por el cual no se modifican el resto de los términos del contrato original, a la fecha del presente no se ha dispuesto del crédito correspondiente.

Información adicional

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al y por los años terminados
El 31 de diciembre de 2022 y 2021
con el informe de los auditores independientes

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estados consolidados de situación financiera
- Estados consolidados de resultados
- Estados consolidados de resultados integrales
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso
- Estados consolidados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros consolidados

Construyendo un mejor entorno de negocios

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y Fideicomitente
del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias ("el Fideicomiso" o "Fibra Nova"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado consolidado de resultados y de resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el patrimonio del fideicomiso y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra Nova al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados"* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 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 consolidados en México por el *"Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos"* 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.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con el asunto clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar el asunto clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión ("PDI")

Descripción del asunto clave de la auditoría

La actividad preponderante del Fideicomiso es la administración de un portafolio diversificado de inmuebles para su arrendamiento, mismo que ha sido definido como propiedades de inversión en su totalidad y tratado contablemente conforme a las reglas establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad 40 "*Propiedades de inversión*", habiendo elegido la administración la valuación de dichos activos a su valor razonable, el cual debe ser revisado a cada fecha de reporte. Nos enfocamos en esta área debido a que la valuación de las PDI requirió la participación de especialistas en valuación de la Administración y de nuestros propios especialistas, ya que la metodología para la determinación del valor razonable implica el uso de supuestos subjetivos y la aplicación de juicio significativo en su determinación.

En las Notas 3.6 y 6 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe con mayor detalle la política contable sobre la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Cómo nuestra auditoría abordó este asunto

Evaluamos las capacidades y competencia de los especialistas de la administración, evaluamos su independencia, discutimos el alcance de su trabajo; evaluamos la metodología seleccionada para la valuación de las PDI evaluando su consistencia con las NIIF, utilizada en la valuación de la totalidad de las PDI mantenidas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2022.

Evaluamos los supuestos claves considerados en la determinación del valor razonable de las PDI. Comparamos los supuestos de la valuación de las PDI contra los registros contables de Fibra Nova; nuestros procedimientos de auditoría fueron aplicados sobre muestras representativas. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento de Fibra Nova e inspeccionamos que correspondieran a las versiones firmadas y aprobadas por las partes y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Evaluamos las circunstancias descritas sobre las propiedades de inversión incluidas por los especialistas en su avalúo, realizando inspecciones físicas de las propiedades y cotejando los datos claves contenidos en los papeles de valuación con la evidencia física inspeccionada.

Involucramos a nuestros propios especialistas de valuación para aplicar nuestros procedimientos de auditoría sobre la valuación de las PDI. Evaluamos la determinación del valor razonable de las PDI contra la expectativa de valor de mercado, evaluamos la metodología y los supuestos considerados por la administración; probamos los supuestos considerando operaciones de mercado comparables y enfocando también nuestros procedimientos de auditoría sobre partidas identificadas cuyo valor fuera superior a los valores observables de mercado.

Evaluamos cualitativa y cuantitativamente el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022. Analizamos los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, considerando los cambios en dichos beneficios económicos hasta la fecha de terminación de estos contratos.

Evaluamos las revelaciones de Fibra Nova relacionadas con las PDI en los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información contenida en el informe anual 2022 del Fideicomiso

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y el informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso 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 el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 estados financieros consolidados.

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. Tambien:

- 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 del Fideicomiso.

- 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 del Fideicomiso 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 el Fideicomiso 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.

Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados 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 del Fideicomiso 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.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. César M. Domínguez Quintana

Chihuahua, Chih.
19 de abril de 2023

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2022	2021
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Nota 4	$ 181,119	$ 138,325
Clientes y otras cuentas por cobrar	Nota 5	84,153	59,554
Partes relacionadas	Nota 7	10,340	-
Pagos anticipados		3,118	2,176
Total de activo corriente		278,730	200,055
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	Nota 6	13,418,177	11,665,688
Mobiliario y equipo, neto	Nota 6	1,151	1,034
Activos por derecho de uso		944	1,005
Impuestos sobre la renta diferido	Nota 10	329	419
Otros activos, neto		41,903	41,304
Total del activo no corriente		13,462,504	11,709,450
Total activos		$ 13,741,234	$ 11,909,505
Pasivo y capital contable			
Pasivo corriente			
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	Nota 11	$ 967,266	$ 850,228
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	Nota 7	-	76,148
Proveedores y otras cuentas por pagar		103,741	56,553
Impuestos por pagar		289	417
Partes relacionadas	Nota 7	1,941	318
Total de pasivo corriente		1,073,237	983,664
Pasivo no corriente			
Deuda a largo plazo	Nota 11	3,912,567	3,686,550
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	Nota 7	1,480,304	-
Depósitos en garantía de clientes		25,926	17,742
Pasivo por arrendamientos		1,080	1,104
Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados		87	72
Total de pasivo no corriente		5,419,964	3,705,468
Total del pasivo		6,493,201	4,689,132
Patrimonio del fideicomiso:	Nota 8		
Patrimonio		3,837,556	4,589,386
Reserva para recompra de certificados fiduciarios		(8)	(1,550)
Utilidades acumuladas		4,108,838	2,632,560
Otro resultado integral	Nota 6	(698,353)	(23)
Total del patrimonio del fideicomiso		7,248,033	7,220,373
Total del pasivo y patrimonio del fideicomiso		$ 13,741,234	$ 11,909,505

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados

x

(Cifras en miles de pesos, excepto en la utilidad básica y diluida por CBFI)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022	2021
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	Nota 17	$ 1,005,389	$ 690,527
Gastos de operación y administración			
Gastos de operación	Nota 14	28,876	19,111
Gastos de administración	Nota 14	70,952	46,195
Otros ingresos (gastos)	Nota 14	(43,261)	26
		56,567	65,332
Utilidad de operación		948,822	625,195
Costo de financiamiento y otros ingresos:			
Intereses ganados	Nota 15	420	601
Gastos financiero	Nota 15	(141,103)	(72,919)
Fluctuación cambiaria, neta		265,911	(75,069)
Revaluación de propiedades de inversión al valor razonable	Nota 6	407,457	344,433
		532,685	197,046
Utilidad antes de impuestos		1,481,507	822,241
Impuesto a la utilidad	Nota 10	5,229	39
Utilidad neta		$ 1,476,278	$ 822,202
Utilidad neta atribuible a: Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios del Fideicomiso		$ 1,476,278	$ 822,202
Utilidad básica y diluida por CBFI	Nota 9	$ 2.32	$ 2.74
Promedio ponderado de CBFI's en circulación		335,716,354	300,378,963

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022	2021
Utilidad neta		**$ 1,476,278**	$ 822,202
Otros resultados integrales que puede reclasificarse a resultados en periodos posteriores:			
Diferencias de cambio por conversión de moneda funcional	**Nota 3g**	**(698,330)**	-
Resultado actuarial	**Nota 3g**	**-**	(6)
Total otro resultado integral para no ser reclasificado a resultados		**(698,330)**	(6)
Utilidad integral		**$ 777,948**	$ 822,196
Utilidad integral atribuible a: Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios del Fideicomiso		$ 777,948	$ 822,196

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio	Reserva para recompra de certificados fiduciarios	Utilidades acumuladas	Otro resultado integral	Patrimonio total del fideicomiso
Saldos al 31 de diciembre de 2020	$ 3,311,014	$ (3,446)	$ 1,810,358	$ (17)	$ 5,117,909
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	1,812,533	-	-	-	1,812,533
Distribuciones a tenedores de certificados	(534,161)	-	-	-	(534,161)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	1,896	-	-	1,896
Utilidad integral del año	-	-	822,202	(6)	822,196
Saldos al 31 de diciembre de 2021	4,589,386	(1,550)	2,632,560	(23)	7,220,373
Reembolsos a tenedores de certificados	**(752,009)**	-	-	-	**(752,009)**
Compra de certificados Fiduciarios propios	**179**	**(499)**	-	-	**320**
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	**2,041**	-	-	**2,041**
Utilidad integral del año	-	-	**1,476,278**	**(698,330)**	**777,948**
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**$ 3,837,556**	**$ (8)**	**$4,108,838**	**$(698,353)**	**$7,248,033**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022	2021
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		$ 1,476,278	$ 822,202
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Impuestos a la utilidad		5,229	39
Beneficios a los empleados		15	12
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada por préstamos con instituciones financieras		(266,497)	85,521
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses ganados	**Nota 15**	(420)	(601)
Efectos por arrendamiento		37	33
Depreciación y amortización		177	115
Reevaluación de propiedades de inversión al valor razonable	**Nota 6**	(407,457)	(344,433)
Utilidad en venta de propiedades de inversión		(84,315)	-
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos por intereses y otros gastos financieros	**Nota 15**	141,103	72,919
		864,150	635,807
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Clientes y otras cuentas por cobrar		(24,599)	(32,179)
Pagos anticipados		(942)	2,542
Partes relacionadas		(8,717)	(1,749)
Proveedores y otras cuentas por pagar		50,233	50,289
Pagos de impuestos distintos al impuesto a la utilidad		(128)	(511)
Intereses cobrados		420	601
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		880,417	654,800
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de equipo y mobiliario		(351)	(109)
Adquisiciones de propiedades de inversión	**Nota 6**	(2,117,530)	(2,306,966)
Aportación portafolio agroindustrial	**Nota 1**	-	(2,006,000)
Venta de propiedades de inversión	**Nota 4**	126,026	-
Efectivo restringido	**Nota 4**	-	(6,375)
Otros activos		(599)	(1,989)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(1,992,454)	(4,321,439)
Actividades de financiamiento:			
Emisión de instrumentos de capital	**Nota 8**	-	1,830,074
Gastos de emisión		-	(17,541)
Prestamos adquiridos con instituciones financieras		4,800,846	4,998,569
Pagos por amortización de préstamos con instituciones financieras		(4,158,780)	(2,488,618)
Préstamo adquirido con Vextor Activo (parte relacionada)	**Nota 7**	1,480,304	76,148
Préstamo pagado a Vextor Activo (parte relacionada)		(76,148)	
Gastos por intereses		(141,103)	(72,919)
Recompra de certificados fiduciarios propios	**Nota 8**	(320)	-
Reembolsos a tenedores de certificados	**Nota 8**	(752,009)	(534,161)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios		2,041	1,896
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		1,154,831	3,793,448
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		42,794	126,809
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		138,325	11,516
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		$ 181,119	$ 138,325

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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 consolidados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En miles de pesos)

1.1 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, Chih. México. Su actividad principal consiste 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, 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	46.42
Agroindustria Mercantil San Antonio	26.60
Fundación Grupo Bafar	1.28
Oferta pública	25.70

Al consumar la oferta inicial, el Fideicomiso inició una serie de transacciones, iniciando con la contribución de los derechos de cobro de las rentas de los inmuebles que se aportan al fideicomiso; dichos inmuebles forman parte del portafolio inicial. A cambio, los Propietarios de los inmuebles recibieron 179,346,614 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) emitidos por el Fideicomiso, de acuerdo con el valor de los inmuebles aportados hasta esa fecha.

El portafolio del Fideicomiso actualmente está conformado por 112 propiedades que se integran como sigue al 31 de diciembre 2022:

Propietarios	Parques Industrial	Cedis	Educación y Oficinas	Tiendas	Agroindustrial	Total
Portafolio inicial	9	7	4	61	-	81
Adiciones en el ejercicio 2012	2	3	2	4	-	11
Adiciones en el ejercicio 2019	4	-	1	-	-	5
Adiciones en el ejercicio 2020	1	-	1	-	-	2
Adiciones en el ejercicio 2021	6	-	-	-	2	8
Adiciones en el ejercicio 2022	3	1	-	1	-	5
	25	11	8	66	2	112

2. Autorización y bases de preparación

2.1 Autorización de los estados financieros consolidados

La emisión de los estados financieros consolidados adjuntos correspondientes fue autorizada por el director de finanzas, C.P. Luis Carlos Piñón Reza, el 19 de abril de 2023. Estos estados financieros consolidados deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea Anual de Tenedores. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante "IASB" por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base del costo histórico, a excepción de algunos activos y pasivos no financieros que se han valuado a su valor razonable. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Asimismo, requiere que la Administración utilice su juicio durante el proceso de la aplicación de las políticas contables. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se describen en la Nota 2.7.

El Fideicomiso presenta sus insumos y gastos ordinarios con base en su función. Adicionalmente, las partidas significativas se revelan por separado en los estados consolidados de resultados integrales. Excepto por los efectos de la norma internacional de contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) 19 revisada, neto de los efectos de los impuestos diferidos, no existen partidas adicionales de Otros Resultados Integrales (ORI) en los estados consolidados de resultados integrales. Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o "$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a Dls. o dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

2.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria, Administradora Fibra Norte, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre el Fideicomiso participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

2.4 Clasificación corriente - no corriente

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en los estados consolidados de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

Los términos del pasivo que, a opción de la contraparte, podrían resultar en la liquidación del pasivo a través de la emisión de instrumentos de capital, no afectan su clasificación.

El resto de los pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

2.5 Cálculo del valor razonable

El Fideicomiso valora los activos y pasivos no financieros a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en el supuesto de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar; ya sea:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Fideicomiso utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos
Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable
Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros consolidados de forma recurrente, el Fideicomiso determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

A los efectos de los desgloses necesarios sobre el valor razonable, el Fideicomiso ha determinado las distintas clases de activos y pasivos en función de su naturaleza, características, riesgos y niveles de jerarquía de valor razonable, tal y como se ha explicado anteriormente.

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

2.6 Negocio en Marcha

El Fideicomiso ha adoptado un modelo de refinanciamiento de la deuda para la construcción y desarrollo de sus propiedades de inversión dado que las condiciones actuales de financiamiento resultan más favorables que un financiamiento de largo plazo en lo que dichas propiedades inician su periodo de generación de ingresos.

El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Fideicomiso puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacer frente a sus compromisos de corto plazo con terceros. La Administración considera que existen elementos suficientes y razonables de que el Fideicomiso cuenta con opciones amplias de financiamiento conforme a lo siguiente:

a) Existe una expectativa de que el Fideicomiso cuente con recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones derivado que los ingresos proyectados por los contratos de arrendamiento firmados con los que cuenta aún tienen con un plazo promedio de más de 7 años de plazo remanente y que son forzosos para sus inquilinos; y derivado que únicamente la legislación obliga a repartir a sus inversionistas hasta el 95% de su resultado fiscal el fideicomiso, por tanto no tiene una obligación legal de repartir la totalidad de sus flujos remanentes, por lo que estos pueden hacer frente a sus obligaciones de corto plazo.
b) El 37% de sus propiedades de inversión se encuentran dadas en garantía en el financiamiento de largo plazo, lo cual permite al Fideicomiso la capacidad de refinanciar la deuda otorgando en garantía el resto de las propiedades de inversión, atendiendo los límites de endeudamiento del 50% de *Loan to Value* (LTV).
c) El Fideicomiso cuenta con líneas de financiamiento para hacer frente a los pasivos de corto plazo, adicionalmente que su límite de endeudamiento se encuentra en 47% de LVT, por lo que aún le permite obtener mayores recursos para hacer frente a sus obligaciones.
d) La Asamblea de Tenedores aprobó en 2020 la emisión de certificados de deuda (CEBURES) hasta por 4,500 millones de pesos, los cuales no se han utilizado y así mismo cuenta con una calificación con grado de inversión AA- emitida por Fitch Ratings (Fitch México, S.A. de C.V.), que de ejercerse estaría en capacidad de refinanciar su deuda a corto plazo e incluso liberar garantías de la deuda de largo plazo.
e) La Asamblea de Accionistas aprobó en 2020 la emisión de hasta 150 millones de CBFI's para la emisión de capital bajo un programa multivalor de 5 años, los cuales a la fecha de estos estados financieros consolidados aun cuenta con la posibilidad de emitir 56 millones de CBFIs que permitirían obtener recursos suficientes para cubrir las obligaciones de corto plazo.

En consecuencia, el Fideicomiso preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

2.7 Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración efectúe estimaciones y juicios que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Las estimaciones y juicios son revisadas periódicamente. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el ejercicio en el cual se determinan. Las estimaciones y juicios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Los principales juicios contables críticos y/o estimaciones de la Administración del fideicomiso son los siguientes:

- Depreciación de mobiliario y equipo: el Fideicomiso revisa la vida útil estimada, los métodos de depreciación del mobiliario y equipo al final de cada periodo anual. Durante el periodo, no se determinó que la vida y valores residuales deban modificarse, ya que, de acuerdo con la evaluación de la Administración, las vidas útiles y los valores residuales reflejan las condiciones económicas del entorno operativo del Fideicomiso. Sin embargo, estas estimaciones deben ser revisadas a cada fecha del estado consolidado de situación financiera y cualquier cambio en ellas pudiera afectar los resultados consolidados del Fideicomiso.

- Pasivos por beneficios a los empleados: la valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldos, tasas de rotación de personal y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre. La Administración del Fideicomiso considera que los supuestos utilizados son razonables, cualquier cambio en estimaciones puede afectar los resultados del Fideicomiso.

- Deterioro: el Fideicomiso revisa los importes en libros de su mobiliario y equipo y los activos intangibles de vida definida para determinar si existe algún indicio de que dichos activos están deteriorados.

  La Administración aplica su juicio en la asignación de activos a la UGE apropiada, y también en la estimación de los flujos de efectivo para el cálculo del valor en uso. Los cambios subsecuentes en la asignación de la UGE o en las hipótesis utilizadas para determinar los flujos de efectivo podría afectar el valor en libros de los activos respectivos.

- Propiedades de inversión: El Fideicomiso registra sus propiedades de inversiones al valor razonable y los cambios en el valor razonable se registran en los estados consolidados de resultados. La técnica de valuación utilizada por la Administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

2.8 Estado consolidado de flujos de efectivo

El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, el Fideicomiso ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de operación y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

2.10 Eventos relevantes

Entre los asuntos relevantes del ejercicio 2022 se destacan los siguientes:

A partir del 1 de enero de 2022, el Fideicomiso decidió hacer la modificación de la moneda funcional pasando de pesos mexicanos a dólares americanos considerando lo siguiente:

- Incremento en el reconocimiento de ingresos por arrendamiento de propiedades en dólares americanos, ya que al cierre del 31 de diciembre de 2021 aún no representaba el 50% del ingreso total.

- Incremento del saldo de financiamiento respecto al saldo del 31 de diciembre de 2021, contratando al 100% al 31 de diciembre de 2022 en dólares americanos

Derivado de estos indicadores, la Administración concluyó que la moneda funcional de Fibra Nova es el dólar americano, independientemente que la moneda local en la que se registran sus operaciones actualmente es peso mexicano.

El cambio en moneda funcional conforme a lo indicado en la Norma Internacional de Contabilidad 21 "efecto en las variaciones de tipo de cabio en la moneda extranjera" es prospectivo, por lo que no se requirió algún ajuste en resultados acumulados.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación, las cuales han sido aplicadas consistentemente con el periodo anterior, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Conversión de moneda extranjera

3.1.1 Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso se presentan en pesos mexicanos ($). La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar americano. El Fideicomiso utiliza el método directo de consolidación.

3.1.2 Transacciones y saldos

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre.

Las partidas no monetarias que se reconocen a su costo histórico en una moneda extranjera se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en la que se determinó el valor razonable.

Las pérdidas o ganancias surgidas de la conversión de las partidas no monetarias valoradas al valor razonable se registran de acuerdo con el reconocimiento de las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable de la partida correspondiente.

Al determinar el tipo de cambio de cierre que se tiene que utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte de él) que surge al cancelar un activo no monetario o un pasivo no monetario que se registraron por una contraprestación anticipada, hay que utilizar la fecha de la transacción en la que se reconoció inicialmente dicho activo no monetario o pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada. Si hay múltiples pagos o anticipos, el Fideicomiso debe determinar la fecha de las transacciones para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Al momento de la consolidación, los activos y pasivos provenientes de operaciones en el extranjero se convierten a pesos mexicanos al tipo de cambio de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Las diferencias de cambio que surgen en la conversión para consolidación se reconocen en el otro resultado integral. Las diferencias cambiarias surgidas en la conversión se reconocen en otro resultado integral. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esa inversión se reclasifica al estado consolidado de resultados.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican de la siguiente manera: como activos financieros medidos subsecuentemente a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en ORI y a valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultados integrales.

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocios del Fideicomiso para gestionar dichos activos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales el Fideicomiso ha aplicado el recurso práctico, el Fideicomiso mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales el Fideicomiso ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción como se revela en la sección ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.

Para que un activo financiero pueda clasificarse y medirse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de capital e intereses (SPPI, por sus siglas en inglés) respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero para cobrar principal e interés y se realiza a nivel de instrumento. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son solamente pagos de capital e intereses se clasifican y se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, sin importar el modelo de negocios.

El modelo de negocios del Fideicomiso para gestionar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos. Los activos financieros que se clasifican y valúan a su costo amortizado se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, mientras que los activos financieros que se clasifican y valúan a su valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros o ambos.

Reconocimiento posterior

Para fines de valuación subsecuente, los activos financieros se clasifican en:

- Activos financieros a costo amortizado

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos el deterioro. Las ganancias y pérdidas se registran en resultados cuando el activo se da baja, se modifica o se deteriora. Los activos financieros a costo amortizado del Fidecomiso incluyen cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, y se incluyen como parte de activos financieros corrientes.

Un derivado implícito en un contrato híbrido, con un pasivo financiero o con un contrato anfitrión no financiero, se separa del contrato anfitrión y se reconoce como un derivado separado si: las características económicas y los riesgos no están relacionados estrechamente con los del contrato anfitrión; un instrumento separado con las mismas condiciones que el derivado implícito cumpliría con la definición de derivado; y el contrato híbrido no se mediría a su valor razonable con cambios en resultados. Los derivados implícitos se miden a su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en los estados consolidados de resultados del ejercicio. Una reevaluación solamente ocurre si surge un cambio en las condiciones del contrato que modifique en forma significativa los flujos de efectivo que de otra manera se requerirían, o una reclasificación de un activo financiero fuera de la categoría de valor razonable con cambios en resultados.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado consolidado de situación financiera de la Compañía) cuando:

- El derecho para recibir los flujos de efectivo del activo ha expirado
- El Fideicomiso ha transferido su derecho para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo "de transferencia" y (a) el Fideicomiso ha transferido prácticamente todos los riesgos y recompensas del activo, o (b) el Fideicomiso no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y recompensas del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando el Fideicomiso ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Compañía sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su participación continuada en el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que el Fideicomiso haya retenido. La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se mide al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que el Fideicomiso tendría que pagar.

3.5 Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo mantenidos para fines administrativos se presentan en el estado de posición financiera al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos (distintos a los terrenos y propiedades en construcción), menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo.

La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

3.6 Propiedades de inversión

El Fideicomiso reconoce sus propiedades de inversión utilizando la Norma Internacional de Contabilidad 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión valuadas inicialmente a su 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 a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados del ejercicio en el que se producen. Los valores razonables se obtienen mediante una valoración anual realizada internamente por la administración, en caso de detectar indicios de deterioro, se realiza una valuación por un perito externo independiente acreditado, aplicando el modelo de valoración recomendado por el *International Valuation Standards Commitee*.

La técnica de valuación utilizada por la administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

La duración de los flujos de efectivo y el momento específico de obtención de los cobros y pagos vienen determinados por acontecimientos tales como revisiones de la renta. La duración generalmente viene determinada por la tendencia existente en el mercado inmobiliario.

Los flujos de efectivo periódicos se calculan en función de los ingresos netos de los gastos de administración y otros gastos operativos y de dirección. Una vez obtenida la cantidad derivada de la serie de ingresos periódicos, junto con una estimación del valor terminal esperado al final del periodo proyectado, esta cantidad se descuenta.

Considerando únicamente el efecto de los Incrementos (disminuciones) significativos en el valor estimado de las rentas de alquiler y su crecimiento anual, obtendríamos unos valores razonables significativamente más altos (bajos) de los inmuebles.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se enajenan o cuando se retiran permanentemente de su uso continuo 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 que se da de baja.

Se realizan traspasos solo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a activo fijo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se reclasifica a propiedades de inversión, la Fibra contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de activos fijos establecida a la fecha del cambio de uso.

3.7 Deterioro de propiedades de inversión

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus propiedades de inversión a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

La administración ha definido que cada propiedad de inversión representa una UGE. Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o UGE) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o UGE) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

3.8 Arrendamientos

El Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho para controlar el uso de un activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso aplica un único enfoque de reconocimiento y medición para sus arrendamientos, excepto para aquellos que sean a corto plazo y de bajo valor. El Fideicomiso reconoce el pasivo por arrendamiento que refleja los pagos por rentas y el activo por derecho de uso por los activos subyacentes.

i) Activos por derecho de uso

El Fideicomiso reconoce los activos por derecho de uso desde la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que activo está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo de adquisición, menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. El costo del activo por derecho de uso incluye el monto de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costos directos iniciales incurridos y los pagos por arrendamiento realizados durante o antes de la fecha de inicio menos los incentivos de arrendamiento recibidos. Los activos por derecho de uso se deprecian en línea recta sobre el plazo más corto del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos a una vida útil de 20 años en promedio.

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere al Fideicomiso al final del plazo del arrendamiento o el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de inicio de cada arrendamiento, el Fideicomiso reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de pagos de arrendamiento a realizar durante el plazo del arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos pagos fijos sustanciales) menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, y los montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura de ser ejercida por el Fideicomiso y los pagos de penalidades por recisión del arrendamiento. Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o tasa se reconocen como gastos (a menos que sean incurrido para producir inventarios) en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, el Fideicomiso utiliza la tasa incremental de los financiamientos al momento del arrendamiento, desde la fecha de inicio en el caso de que la tasa de interés implícita en el arrendamiento no sea posible de identificar.

Después de la fecha de inicio, el monto del pasivo por arrendamiento se incrementa con la finalidad de reflejar los intereses acumulados y se reduce por los pagos de arrendamiento. Además, el valor en libros del pasivo por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación sustancial, un cambio en el plazo del arrendamiento, cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en los pagos futuros como resultado de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción de compra del activo subyacente.

3.9 Gastos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo prolongado de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. Todos los demás costos por financiamiento se cargan a resultados en el periodo en el que se incurren. Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre el Fideicomiso en relación con la financiación obtenida.

3.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

3.11 Beneficios a los empleados

i. Planes de beneficios definidos

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El Fideicomiso reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha reconocido en los estados financieros consolidados un pasivo por obligaciones laborales con valor de $87 conforme al cálculo actuarial obtenido, integrado por el costo neto del periodo registrado en resultados de $14.

ii. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

3.12 Ingresos por arrendamiento de inmuebles

Información desagregada de los ingresos

A continuación, se detalla la desagregación de los ingresos ordinarios por el portafolio operativo:

Portafolio operativo:	**Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**		
	Arrendamientos Operativos	**Otros ingresos**	**Total**
Industrial	$ 395,301	$ 19,718	$ 415,019
Educativo	107,466	-	107,466
Oficinas	85,267	-	85,267
Logística	163,405	138	163,543
Comercio	50,613	5,905	56,518
Agroindustrial	177,576	-	177,576
	$ 979,628	$ 25,761	$ 1,005,389

Portafolio operativo:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021		
	Arrendamientos Operativos	Otros ingresos	Total
Industrial	$ 250,460	$ 23,172	$ 273,632
Educativo	100,103	-	100,103
Oficinas	79,108	-	79,108
Logística	149,317	-	149,317
Comercio	44,555	-	44,555
Agroindustrial (Nota 2.10e))	43,812	-	43,812
	$ 667,355	$ 23,172	$ 690,527

Los otros ingresos corresponden a los cobros realizados a los arrendatarios principalmente por conceptos de predial y seguros, debido a que los contratos de arrendamiento son en su totalidad contratos triple A.

El Fideicomiso obtiene ingresos por las rentas operativas de los edificios corporativos, plantas industriales, centros de distribución, dos ranchos nogaleros, locales comerciales y las rentas de otros inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

3.13 Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces ("FIBRA") para fines de impuesto sobre la renta. Al cumplirse los requerimientos del Art.187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), consecuentemente el Fideicomiso no es causante de dicho impuesto. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

3.14 Costos por préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente toma un período sustancial de tiempo para prepararse para el uso previsto o la venta se capitalizan como parte del costo del activo. Todos los demás costos por préstamos se registran como gastos en el período en el que ocurren. Los costos por préstamos consisten en intereses y otros costos en los que incurre una entidad en relación con el préstamo de fondos.

3.15 Utilidad básica y diluida por CBFIs

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad combinada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación.

3.16 Portafolio operativo

El portafolio operativo se define como las propiedades de inversión del Fideicomiso, encausados a su arrendamiento conforme al sector o giro en el que participan y que se encuentran sujetos a riesgos y beneficios.

El Fideicomiso evalúa su portafolio operativo de acuerdo con el tipo de uso de los inmuebles arrendados. En consecuencia, la administración del Fideicomiso evalúa internamente los resultados y desempeño de cada inmueble para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada propiedad operativa, considerando que la diversificación es una de sus mayores fortalezas en el mercado.

3.17 Resultado integral

El resultado integral es la suma de la utilidad o pérdida neta y los otros resultados integrales (ORI). Los otros resultados integrales representan ingresos, costos y gastos devengados, y que están pendientes de realización, se componen, entre otros, por ganancias o pérdidas por instrumentos derivados de cobertura y las pérdidas netas por activos disponible para la venta y pérdidas actuariales.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo y sus equivalentes se describen a continuación:

	2022	2021
Efectivo en bancos	$ 180,855	$ 137,727
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	264	598
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 181,119	$ 138,325

El artículo 187 de la actual Ley del Impuesto sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2022 y 2021, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso cuenta con un saldo de efectivo restringido por $38,713 incluidos en el rubro de otros activos, netos no corrientes con la finalidad de cubrir ciertas obligaciones financieras establecidas en los contratos de financiamiento incluidos en la Nota 11 de los estados financieros consolidados adjuntos.

5. Clientes y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro se integra como sigue:

	2022	2021
Clientes por servicios de arrendamiento	$ 927	$ 3,635
Impuestos por recuperar (principalmente Impuesto al Valor Agregado)	83,219	55,919
Otras cuentas por cobrar	7	-
	$ 84,153	$ 59,554

6. Propiedades de inversión, mobiliario y equipo

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del Fideicomiso otorgados en su totalidad para arrendamiento operativo. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las inversiones en propiedades de inversión incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por $12,371,900 y $11,039,969, respectivamente, y las que se encuentran en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por $1,046,277 y $625,719, respectivamente. Durante el año 2021, se registró una disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión correspondiente principalmente a un inmueble del sector educativo y a una planta del sector industrial por su localización geográficas y condiciones socioeconómicas actuales. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se identificaron perdidas por deterioro de las propiedades de inversión mantenidas para su arrendamiento a esa misma fecha.

El movimiento durante del ejercicio desde la creación del Fideicomiso y hasta el 31 de diciembre de 2022 y 2021, de las propiedades de inversión es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Disposiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
División industrial y logística	$ 7,946,351	$ 2,082,454	$ 232,361	$ (41,711)	$ (512,762)	$ 9,706,693
División comercial y otros	1,556,337	20,116	169,940	-	(95,818)	1,650,575
División agroindustrial	2,163,000	14,960	5,156	-	(122,207)	2,060,909
Propiedades de inversión	$ 11,665,688	$ 2,117,530	$ 407,457	$ (41,711)	$ (730,787)	$ 13,418,177

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Disposiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
División industrial y logística	$ 5,332,808	$ 2,183,012	$ 430,531	$ -	$ -	$ 7,946,351
División comercial y otros	1,675,481	18,682	(137,826)	-	-	1,556,337
División agroindustrial	-	2,111,272	51,728	-	-	2,163,000
Propiedades de inversión	$ 7,008,289	$ 4,312,966	$ 344,433	$ -	$ -	$ 11,665,688

La clasificación de los activos sujetos a arrendamientos operacionales hacia terceros y partes relacionadas, así como la naturaleza de dichos arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	Terceros	Partes relacionadas	Terceros	Partes relacionadas
División industrial y logística	$ 7,454,407	$ 2,241,473	$ 5,635,024	$ 2,300,514
División comercial y otros	1,072,475	588,912	987,504	579,646
División agroindustrial	-	2,060,910	-	2,163,000
Propiedades de inversión	$ 8,526,882	$ 4,891,295	$ 6,622,528	$ 5,043,160

Para propósitos de la clasificación anterior, el Fideicomiso como arrendador, considera los terrenos y edificios como una sola unidad, dado que la cantidad del elemento de terreno es inmaterial para el arrendamiento.

El Fideicomiso tiene ciertos compromisos de construcción como se mencionan en la nota 1 sección de eventos relevantes del ejercicio, los cuales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendieron a $517,118 y $777,517, respectivamente. Así mismo establece compromisos de mantenimiento mayor y mejoras estructurales sobre las propiedades en arrendamiento, para cada caso en particular los contratos establecidos con sus clientes establecen los lineamientos de operación de dichos arrendamientos.

El Fideicomiso no tiene restricciones de realización de sus propiedades de inversión ni del cobro de los ingresos derivados de los mismas, sin embargo, se encuentra sujeta a cumplir los lineamientos establecidos en el propio contrato de fideicomiso, los contratos de arrendamientos con los inquilinos y en su caso los contratos de créditos contratados con instituciones financieras sobre las garantías y obligaciones de hacer y no hacer propiamente establecidos.

Durante los ejercicios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los montos capitalizados por costos por préstamos en propiedades de inversión ascendieron a $91,363 y $34,012, respectivamente.

El movimiento durante los ejercicios de 2022 y 2021 de mobiliario y equipo es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Desinversiones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Inversión:					
Equipo de cómputo	$ 1,469	$ 311	$ (27)	$ (82)	$ 1,671
Mobiliario y equipo de oficina	49	40	-	(5)	84
Depreciación:			-	-	
Equipo de cómputo	(467)	(173)	27	29	(584)
Mobiliario y equipo de oficina	(17)	(4)	-	1	(10)
Mobiliario y equipo, neto	$ 1,034	$ 174	$ -	$ (57)	$ 1,151

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Desinversiones	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Inversión:					
Equipo de cómputo	$ 1,360	$ 109	$ -	$ -	$ 1,469
Mobiliario y equipo de oficina	35	14	-	-	49
Depreciación:			-	-	
Equipo de cómputo	(354)	(113)	-	-	(467)
Mobiliario y equipo de oficina	(1)	(16)	-	-	(17)
Mobiliario y equipo, neto	$ 1,040	$ (6)	$ -	$ -	$ 1,034

7. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a) Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2022	2021
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos	$ 41,585	$ 18,230
Gastos por intereses	52,009	18,399
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	(437,015)	(279,957)
Ingresos por Intereses	(2,174)	(809)

b) Los saldos con partes relacionadas son:

	2022	2021
Por cobrar:		
B-Energy, S.A. de C.V.	$ 10,340	$ -

	2022	2021
Por pagar:		
Cibale Administrativo, S.A. de C.V.	$ 332	$ 307
Fundación Grupo Bafar, A.C.	149	11
Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V.	1,459	-
Industrializadora de Carnicos Strattega, S.A. de C.V.	1	-
	$ 1,941	$ 318

Préstamos de partes relacionadas	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2022	2021
Crédito revolvente con Vextor Activo	USD	3.75%	30/04/2024	$ 1,480,304	$ -
Crédito revolvente con Vextor Activo	MXN	TIIE + 1.25%	31/01/2022	-	76,148
				$ 1,480,304	$ 76,148

Las sociedades anteriormente listadas se consideran como afiliadas, debido a que los accionistas de dichas compañías son también tenedores de la mayoría de los CBFI's en circulación y por lo tanto ejercen control sobre el Fideicomiso.

Los miembros clave de la Administración recibieron compensaciones por beneficios directos a corto y largo plazo en 2022 y 2021, por $18,658 y $15,235, respectivamente, monto integrado por sueldos base y prestaciones de Ley y complementado por un programa de compensación variable que se rige con base en las distribuciones a los tenedores de los CBFIS del Fideicomiso.

8. Patrimonio del fideicomiso

Aportaciones:

a) El patrimonio del Fideicomiso consiste en el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b) El 3 de agosto de 2017, el Fideicomiso puso en circulación los 241,910,714 de CBFIs al momento de realizar la oferta pública 3 de agosto de 2017, el cual se compone como sigue:

	Precio	Patrimonio
Aportaciones iniciales en efectivo:		
62,564,100 CBFIs	19.50	$ 1,220,000
Aportaciones iniciales en especie:		
179,346,614 CBFIs	19.50	3,497,259
		4,717,259
Gastos de emisión		(159,989)
Total emisión CBFIs en circulación		$ 4,557,270

c) El 17 de mayo de 2021, se realizó un aumento de patrimonio por la emisión de 93,849,986 certificados bursátiles con un valor de $1,830,074 originando gastos de emisión por $18,006.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el monto de CBFIs en circulación y el valor del patrimonio aportado ascendió a:

		2022		2021	
	Precio	Número de CBFIs	Patrimonio	Número de CBFIs	Patrimonio
En Circulación	19.5	335,760,456	$ 6,545,521	335,667,723	$ 6,545,521
En Tesorería	19.5	244	1,813	92,977	1,813
Total de CBFIs		335,760,700	$ 6,547,334	335,760,700	$ 6,547,334

Distribuciones a tenedores de CBFI's:

Conforme a los estatutos del Fideicomiso, se realizan distribuciones en efectivo a los tenedores por los resultados de los trimestres de cada periodo, las distribuciones realizadas desde la fecha de constitución del Fideicomiso son como siguen:

	Patrimonio
Patrimonio al 1 de enero de 2020	$ 3,749,358
Incrementos por otras aportaciones de los Propietarios	1,830,074
Gastos de emisión	(17,541)
Distribuciones a tenedores	(534,161)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2021	4,589,386
Reembolso tenedores de certificados	(752,009)
Compra de certificados Fiduciarios propios	179
Patrimonio al 31 de diciembre de 2022	$ 3,837,556

a) Durante los ejercicios 2022 y 2021, el fideicomiso realizó la distribución de dividendos sobre los CBFI's por un valor de $2,041 y $1,896, respectivamente. Conforme al contrato del fideicomiso para el pago del plan de compensación de largo plazo de los funcionarios iniciales de la administración.

b) Durante los ejercicios 2022 y 2021, se realizaron los siguientes reembolsos a los tenedores de CBFIs:

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2022

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2021	**179,720**	**0.5354**	**10 de marzo de 2022**
IT – 2022	**190,584**	**0.5677**	**05 de mayo de 2022**
IIT – 2022	**193,837**	**0.5773**	**28 de julio de 2022**
IIIT - 2022	**187,868**	**0.5595**	**15 de noviembre de 2022**

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2021

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2020	111,750	0.4623	17 de marzo de 2021
IT – 2021	111,744	0.4623	11 de mayo de 2021
IIT – 2021	155,256	0.4626	10 de agosto de 2021
IIIT – 2021	155,411	0.4630	17 de noviembre de 2021

9. Utilidad por certificados en circulación

Las ganancias básicas por certificado se calculan dividiendo el beneficio neto del ejercicio atribuible a los tenedores de los certificados del Fideicomiso entre el número certificados en circulación durante el ejercicio.

En el caso del Fideicomiso no hay ganancias diluidas por certificados, debido a que el número de certificados en circulación es fijo y solo pueden recomprarse o venderse los certificados existentes en circulación y no existe una diferenciación entre ordinarios y/o preferentes.

El siguiente cuadro incluye los beneficios atribuibles a los tenedores de los certificados:

	2022	2021
Utilidad básica y diluida por CBFI	**$ 2.32**	$ 2.74

10. Impuestos a la utilidad

a) El Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFI's y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fideicomiso, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFI's de su patrimonio.

b) Respecto a los impuestos a la utilidad de la subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR a una tasa de 30%. En el ejercicio 2022 y 2021, esta subsidiaria determino una utilidad (pérdida) fiscal de $592 y ($235), respectivamente.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del ISR a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los impuestos a la utilidad ascienden a $329 y $419, originado principalmente a las provisiones y a la valuación de pérdidas fiscales.

Los principales conceptos que originan el saldo del activo por ISR diferido son al 31 de diciembre de:

	2022	2021
ISR diferido pasivo:		
Mobiliario y equipo, neto	$ (26)	$ (20)
Otros activos corrientes, neto	(589)	(606)
ISR diferido activo:		
Provisiones	574	511
Obligaciones laborales	-	22
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	370	514
Total ISR diferido activo	$ 329	$ 419

c) Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por las que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos.

Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2022, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2028	$ 463
2030	509
2031	262
	$ 1,234

11. Préstamos de instituciones financieras

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de préstamos bancarios son los siguientes:

Préstamos de instituciones financieras a corto plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2022	2021
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	LIBOR + 1.35	14-feb-23	$ 677,653	$ -
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA México, S.A.	USD	SOFR + 1.35	28-ene-23	193,615	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	LIBOR + 1.35	14-feb-23	38,723	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	LIBOR + 1.60	11-mar-22	-	635,986
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA México, S.A.	USD	Libor + 1.60	18-feb-22	-	102,579
Total deuda a corto plazo				$ 909,991	$ 738,565

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2022	2021
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banco Múltiple	USD	5.9%	16-nov-27	$ 1,936,150	$ -
Crédito simple en moneda extranjera con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	3.6%	24-feb-27	585,000	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	2.85%	20-mar-28	563,420	597,007
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	LIBOR+ 1.80	20-sep-28	372,709	394,927
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	3.10%	20-sep-28	257,508	272,860
Crédito simple en moneda extranjera con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	3.50%	26-dic-25	255,055	291,049
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	LIBOR + 2.46	20-mar-27	-	1,025,785
Crédito simple en moneda extranjera con HSBC, S.A.	USD	LIBOR + 2.30	08-dic-23	-	1,025,785
Crédito simple en moneda nacional con BBVA México, S.A.	MXN	7.8%	30-sep-26	-	133,400
Crédito simple en moneda nacional con BBVA México, S.A. de C.V.	MXN	8.3%	30-nov-22	-	57,400
				3,969,842	3,798,213
Menos porción circulante				57,275	111,663
Total deuda a largo plazo				$ 3,912,567	$ 3,686,550

Los prestamos están contratados con instituciones financieras nacionales, las cláusulas más restrictivas de los contratos de préstamos otorgados por las instituciones de crédito establecen la obligación de mantener ciertas razones financieras. Dichas cláusulas fueron cumplidas al 31 de diciembre de 2022.

Los préstamos bancarios tienen como aval a la Compañía tenedora del fideicomiso.

Ciertas propiedades de inversión del Fideicomiso con valor en libros de $4,978,096 garantizan los créditos bancarios comprometidos al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de estos estados financieros consolidados. En el caso del crédito con Banco Inbursa, Grupo Bafar, S.A.B. de C.V. (compañía tenedora en último nivel) participa como responsable solidario conforme a los términos establecidos en el contrato.

Tasa promedio ponderada. Durante el año la tasa promedio ponderada que obtuvo el Fideicomiso para el pago de sus préstamos en pasos con instituciones financieras fue de 5.06%.

Los vencimientos de los préstamos de instituciones financieras son:

Vencimiento		Préstamos
2023	$	967,266
2024		76,545
2025		274,174
2026		59,790
En adelante		3,502,058
	$	4,879,833

12. Instrumentos Financieros

Administración del riesgo de capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que las compañías del Fideicomiso estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital del Fideicomiso (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 9).

El Fideicomiso no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El Comité Técnico de Fideicomiso revisa la estructura de patrimonio del Fideicomiso sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el Consejo de Fideicomiso considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. El Fideicomiso tiene un índice de endeudamiento especificado que es determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2022 de 0.6483 se encuentra en un nivel común.

	2022	2021
Deuda (i)	$ 4,879,833	$ 4,536,778
Efectivo y equivalentes de efectivo	181,119	138,325
Deuda neta	4,698,714	4,398,453
Patrimonio (ii)	$ 7,248,033	$ 7,220,373
Índice de deuda neta a capital contable	0.6483	0.6092

(i) La deuda se define como préstamos de instituciones financieras a largo y corto plazo y documentos por pagar, como se describe en las Notas 8 y 12.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social del Fideicomiso que son administrados como capital.

Categorías de instrumentos financieros	2022	2021
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 181,119**	$ 138,325
Activos a costo amortizado:		
Clientes por servicios de arrendamiento	**927**	3,635
Partes relacionadas	**10,340**	-
Pasivos financieros		
Pasivos a costo amortizado:		
Préstamos de instituciones financieras	**4,879,833**	4,536,778
Proveedores y otras cuentas por pagar	**103,741**	56,553
Partes relacionadas	**1,941**	318
Cuenta por pagar a Vextor Activo	**1,480,304**	76,148
Pasivo por arrendamientos	**1,080**	1,104
Depósitos en garantía de clientes	**25,926**	17,742

a. ***Objetivos de la administración del riesgo financiero***

La función de Tesorería Corporativa del Fideicomiso ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

El Fideicomiso busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los instrumentos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. El Fideicomiso no subscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al Comité Técnico, mismo que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

b. *Riesgo de Mercado*

Las actividades del Fideicomiso la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en los tipos de cambio (derivado de la adquisición de materias primas y materiales y de deuda (principalmente proveedores) que se adquieren en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso), y de variaciones en las tasas de interés (derivado de la contratación de deuda a tasa variable). El Fideicomiso suscribe una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición en riesgo cambiario y en tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando un análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

c. *Administración del riesgo cambiario*

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del período se mencionan en la Nota 13.

La variación del peso contra el dólar al 31 de diciembre de 2022 no ha afectado de manera significativa el desempeño del Fideicomiso debido a que no cuenta con una posición en dólares importante.

El tipo de cambio utilizado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de $19.3615 y $20.5157, respectivamente, el tipo de cambio promedio de 2022 fue $20.1218 y en 2021 fue de $20.3866. A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio es de $18.0448.

d. *Administración de riesgo de tasas de interés*

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés debido a que las compañías del Fideicomiso obtienen préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por el Fideicomiso manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones del Fideicomiso a las tasas de interés de los activos y pasivos financieros se detallan en la siguiente sección de administración de riesgo de liquidez de esta nota.

- Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés para los instrumentos financieros del período sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 0.50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 0.5 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El estado consolidado de resultados del año que terminó el 31 de diciembre de 2022 aumentaría (disminuiría) $24,399. Esto es principalmente atribuible a la exposición del Fideicomiso a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

e. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. El Fideicomiso únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con una calificación de riesgo aprobado por el Comité de riesgo y de crédito con base en información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes.

La exposición del Fideicomiso y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

Las cuentas por cobrar están compuestas por un gran número de arrendatarios distribuidos a través de diversas áreas geográficas.

La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguro como garantía de crédito o se solicita garantía hipotecaria (cartera de créditos vigente).

El Fideicomiso define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas. El Fideicomiso no tiene concentración de riesgo de crédito ya que ninguno de sus arrendatarios excedió del 5% de los activos monetarios al cierre del año.

Además, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito en relación con las garantías financieras dadas a los bancos proporcionados por el Fideicomiso. La máxima exposición del Fideicomiso a este respecto es la cantidad máxima que el Fideicomiso tendría que pagar si la garantía está llamada.

f. *Administración del riesgo de liquidez*

El Comité Técnico tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La alta gerencia es quien establece las políticas apropiadas para el control de la liquidez a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento del Fideicomiso. Se realiza un análisis semanal del flujo de efectivo para administrar el riesgo de liquidez a fin de mantener reservas adecuadas, los fondos de reserva de préstamos y planificación de las inversiones.

Las siguientes tablas detallan el vencimiento esperado del Fideicomiso para sus activos financieros no derivados. Las tablas han sido diseñadas con base en los vencimientos contractuales no descontados de activos financieros incluyendo los intereses que se obtendrían de dichos activos. La inclusión de información sobre activos financiero no derivados es necesaria para entender la administración del riesgo de liquidez del Fideicomiso, ya que la liquidez es manejada sobre una base de activos y pasivos netos.

31 de diciembre 2022	Tasa promedio ponderada de interés efectivo	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	Sin interés	$ -	$103,741	$ -	$ -	$ 103,741
Partes relacionadas	Sin interés	-	1,941	-	-	1,941
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	5.06%	719,957	200,778	46,531	-	967,266
Deuda a largo plazo	5.06%	-	-	-	3,912,567	3,912,567
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	3.75%	-	-	-	1,480,304	1,480,304
Pasivo por arrendamiento	Sin interés	-	-	-	1,080	1,080
Depósitos en garantía de clientes	Sin interés	-	-	-	25,926	25,926
		$ 719,957	$ 306,460	$ 46,531	$5,419,877	$ 6,492,825

31 de diciembre 2021	Tasa promedio ponderada de interés efectivo	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	Sin interés	$ -	$ 56,553	$ -	$ -	$ 56,553
Partes relacionadas	Sin interés	-	318	-	-	318
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	2.76%	640,630	112,696	96,902	-	850,228
Deuda a largo plazo	2.76%	-	-	-	3,686,550	3,686,550
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	3.75%	-	-	76,148	-	76,148
Pasivo por arrendamiento	Sin interés	-	-	-	1,104	1,104
Depósitos en garantía de clientes	Sin interés	-	-	-	17,742	17,742
		$640,630	$169,567	$ 173,050	$3,705,396	$ 4,688,643

31 de diciembre 2022		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 181,119	$ -	$ -	$ -	$ 181,119
Clientes por servicio de arrendamiento	Sin interés	417	374	136	-	927
Partes relacionadas	Sin interés	10,340	-	-	-	10,340
		$ 191,876	$ 374	$ 136	$ -	$ 192,386

31 de diciembre 2021		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 138,325	$ -	$ -	$ -	$ 138,325
Clientes por servicios de arrendamiento	Sin interés	-	3,407	228	-	3,635
		$ 138,325	$ 3,407	$ 228	$ -	$ 141,960

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos a tasa de interés variable tanto para los activos como para los pasivos financieros no derivados están sujetos a cambio si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de interés determinados al final del periodo sobre el que se informa.

g. V*alor razonable de los instrumentos financieros*

– Valor razonable de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

Al 31 de diciembre de 2022 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 181,119**	**$ -**
Clientes por servicios de arrendamiento	**927**	**-**
Partes relacionadas	**10,340**	**-**
Propiedades de Inversión	**-**	**13,418,177**
	$ 192,386	**$ 13,418,177**

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Pasivos financieros:		
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	**$(4,879,833)**	**$ -**
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(103,741)**	**-**
Partes relacionadas	**(1,941)**	**-**
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	**(1,480,304)**	**-**
Pasivo por arrendamientos	**(1,080)**	**-**
Depósitos en garantía de clientes	**(25,926)**	**-**
	$(6,492,825)	**$ -**

Al 31 de diciembre de 2021 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 138,325	$ -
Clientes por servicios de arrendamiento	3,635	-
Propiedades de Inversión	-	11,665,688
	$ 141,960	$ 11,665,688

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados
Pasivos financieros:		
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	$(4,536,778)	$ -
Proveedores y otras cuentas por pagar	(56,553)	-
Partes relacionadas	(318)	-
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	(76,148)	-
Pasivo por arrendamientos	(1,104)	-
Depósitos en garantía de clientes	(17,742)	-
	$(4,688,643)	$ -

h. Valor razonable de los instrumentos financieros y jerarquía de los valores razonables

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el análisis con el valor razonable de los instrumentos financieros es:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 181,119**	**$ 181,119**	$ 138,325	$ 138,325
Clientes por servicios de arrendamiento	**927**	**927**	3,635	3,635
Partes relacionadas	**10,340**	**10,340**	-	-
Propiedades de Inversión	**13,418,177**	**13,418,177**	11,665,688	11,665,688
	$ 13,610,563	**$ 13,610,563**	$ 11,807,648	$ 11,807,648

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:				
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	**$ (4,879,833)**	**$ (4,810,241)**	$ (4,536,778)	$ (4,440,649)
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(103,741)**	**(103,741)**	(56,553)	(56,553)
Partes relacionadas	**(1,941)**	**(1,941)**	(318)	(318)
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	**(1,480,304)**	**(1,480,304)**	(76,148)	(76,148)
Pasivo por arrendamientos	**(1,080)**	**(1,080)**	(1,104)	(1,104)
Depósitos en garantía de clientes	**(25,926)**	**(25,926)**	(17,742)	(17,742)
	$ (6,492,825)	**$ (6,423,233)**	$ (4,688,643)	$ (4,592,514)

El siguiente análisis muestra el valor razonable medido de acuerdo con las metodologías que fueron aplicables como se describe:

	31 de diciembre de 2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 181,119	$ -	$ -	$ 181,119
Clientes por servicios de arrendamiento	927	-	-	927
Partes relacionadas	10,340	-	-	10,340
Propiedades de Inversión	-	13,418,177	-	13,418,177
	$ 192,386	$ 13,418,177	$ -	$ 13,610,563

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	$ (4,879,833)	$ -	$ -	$ (4,879,833)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(103,741)	-	-	(103,741)
Partes relacionadas	(1,941)	-	-	(1,941)
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	(1,480,304)	-	-	(1,480,304)
Pasivo por arrendamientos	(1,080)	-	-	(1,080)
Depósitos en garantía de clientes	(25,926)	-	-	(25,926)
	$ (6,492,825)	$ -	$ -	$ (6,492,825)

	31 de diciembre de 2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 138,325	$ -	$ -	$ 138,325
Clientes por servicios de arrendamiento	3,635	-	-	3,635
Propiedades de Inversión	-	11,665,688	-	11,665,688
	$ 141,960	$ 11,665,688	$ -	$ 11,807,648

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	$ (4,536,778)	$ -	$ -	$(4,536,778)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(56,553)	-	-	(56,553)
Partes relacionadas	(318)	-	-	(318)
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	(76,148)	-	-	(76,148)
Pasivo por arrendamientos	(1,104)	-	-	(1,104)
Depósitos en garantía de clientes	(17,742)	-	-	(17,742)
	$ (4,688,643)	$ -	$ -	$ (4,688,643)

13. Saldos y transacciones en moneda extranjera

La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2022		2021	
En miles de dólares estadounidenses:				
Activos monetarios	USD	7,925	USD	6,197
Pasivos monetarios		254,449		212,569
Posición larga	USD	246,524	USD	206,372
Equivalente en pesos	$	4,773,080	$	4,233,862

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	**Al 19 de abril de 2023**
Dólar estadounidense	$ 19.3615	$20.5157	$18.0448

14. Gastos por naturaleza

Los gastos de operación, administración y generales que se presentan en el estado de utilidad integral se integran como sigue:

	2022		2021	
Gastos de operación				
Gastos indirectos de administración	**$**	**8,994**	$	3,059
Nómina y servicios de personal		**5,417**		4,756
Energéticos		**7,555**		5,397
Servicios de mantenimiento		**2,084**		2,063
Seguridad		**859**		744
Seguros y fianzas		**272**		266
Gastos de viaje		**51**		71
Honorarios		**12**		91
Otros		**3,632**		2,664
Total	**$**	**28,876**	$	19,111

	2022		2021	
Gastos de administración				
Servicios de asesoría y administración	**$**	**29,947**	$	13,505
Predial		**15,732**		12,370
Servicios de personal		**13,241**		10,479
Honorarios		**6,778**		8,219
Gastos indirectos de administración		**4,581**		1,023
Seguros y fianzas		**332**		329
Depreciación y amortización		**177**		115
Energéticos		**113**		114
Servicios de mantenimiento		**51**		41
Total	**$**	**70,952**	$	46,195

Otros ingresos (gastos)	2022	2021
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo	(36,835)	-
Otros	(6,426)	26
Total	$ 56,567	$ 46,221

15. Ingreso y gasto por intereses

a) Los ingresos ganados son originados principalmente por inversiones:

	2022	2021
Intereses ganados	$ 420	$ 601

b) Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2022	2021
Intereses de préstamos bancarios y de documentos por pagar	$ (232,466)	$ (106,931)
Intereses capitalizados	91,363	34,012
	$ (141,103)	$ (72,919)

16. Compromisos y contingencias

a) Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde el Fideicomiso es el arrendador, son como sigue:

	Total
Menos de 1 año	$ 1,136
De 1 a 5 años	4,635
Más de 5 años	4,272
	$ 10,043

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales el Fideicomiso tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b) Litigios

El Fidecomiso se encuentra sujeta a posibles juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

c) Contingencias fiscales

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

17. Información del portafolio operativo

- *Productos y servicios del portafolio operativo a informar se derivan ingresos*

  El Fideicomiso otorga en uso o goce temporal inmuebles que son utilizados principalmente para cinco actividades, lo cual le da la diversidad que busca el Fideicomiso para diferenciarse en el mercado de sus competidores, estas actividades se desarrollan en los siguientes sectores: industrial, educativo, de oficinas, logística y comercio, todas dirigidas por un mismo director.

  Los gastos de operación y administración se incurren indistintamente para todos los inmuebles y no se tienen segregados ya que el mismo personal cubre las actividades de operación y administración del Fideicomiso.

  La información sobre el portafolio operativo a informar del Fideicomiso se presenta a continuación:

a. Ingresos del portafolio operativo (Nota 4c)

Portafolio operativo:	2022	2021
Industrial	$ 584,467	$ 422,949
Educativo	107,466	100,103
Oficinas	85,267	79,108
Comercio	50,613	44,555
Agroindustrial	177,576	43,812
	$ 1,005,389	$ 690,527

b. Propiedades de inversión del portafolio operativo:

	2022	2021
Industrial	$ 9,706,693	$ 8,065,717
Educativo	1,055,605	987,504
Comercio	578,099	449,467
Agroindustrial	2,060,910	2,163,000
	$ 13,418,177	$ 11,665,688

Para efectos de presentación, el portafolio operativo de oficinas esta incluido como parte del portafolio comercio.

No se realiza una supervisión sobre el rendimiento del portafolio operativo y distribución de recursos entre propiedades, debido a que es considerado irrelevante por la naturaleza de la operación por lo cual:

- Todos los activos son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular; y

- Todos los pasivos de igual forma son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular.

c. Información geográfica

El Fideicomiso opera todas sus divisiones en México, por lo tanto; no hay una clasificación geográfica que deba ser considerado como un segmento.

d. Información sobre clientes principales

Por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el 59% y 60% de sus ingresos totales se concentran en contratos celebrados con terceros, el 41% y 40% restante se encuentra concentrado con sus partes relacionadas, respectivamente. Las partes relacionadas Agroindustria Mercantil San Antonio, S. de R.L. de C.V. y Onus Comercial, S.A. de C.V. aportan el 32% de los ingresos por arrendamiento al Fideicomiso.

18. Nuevos pronunciamientos contables

El Fideicomiso ha revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que algunos no son de aplicabilidad significativa y otros resultan totalmente no aplicables a los saldos y transacciones que realiza El Fideicomiso:

- Modificaciones a la IAS 1 – Revelación de políticas contables

  Las modificaciones requieren que una entidad revele sus políticas contables materiales, en lugar de sus políticas contables significativas. Las modificaciones adicionales explican cómo una entidad puede identificar una política contable material y se agregan ejemplos de cuándo es probable que una política contable sea material. Se clarifica que una política contable puede ser material por su naturaleza, a pesar de que los montos sean inmateriales, así como si los usuarios de la información financiera la necesitan para su comprensión de otra información en los estados financieros consolidados.

  Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

  El Fideicomiso se encuentra en proceso de definir las políticas contables que se consideran materiales.

- Modificaciones a la IAS 8, Definición de estimaciones contables

  La enmienda reemplaza la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

  Las entidades desarrollan estimaciones si las políticas contables requieren que las partidas de los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición. Las modificaciones aclaran que un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. También se especifica que los efectos de un cambio en un insumo o técnica de medición utilizados para desarrollar una estimación contable son cambios en estimaciones contables si no son el resultado de correcciones de periodos anteriores. El efecto del cambio en el periodo actual se reconoce como ingreso o gasto del periodo.

  Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

  El Fideicomiso no visualiza impacto derivado de estas modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben ser aplicado retrospectivamente.

19. Hechos posteriores

Durante el mes de enero de 2023, la Administración realizó la renegociación de los créditos suscritos con Banco Inbursa, S.A., conservando las condiciones crediticias de origen.

El 30 de enero de 2023 Fibra Nova contrató un crédito de 5 años con BBVA México, S.A. por $15.4 millones de dólares a una tasa fija de 5.35%. Con este crédito se liquidó el crédito de corto plazo del mismo acreedor con vencimiento en febrero de 2023.
El 22 de febrero de 2023, el Fideicomiso contrae una línea de crédito con BBVA México, S.A. por un importe de 19.8 millones de dólares a una tasa SOFR con vencimiento al mes de febrero de 2028.

El 16 de febrero de 2023, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó por decisión unánime una distribución en efectivo por $194,819, correspondiente a 335,560,456 CBFI's y una proporción por CBFI de $0.5805779450961290, el cual será pagado el 21 febrero del 2023.

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al y por los años terminados
el 31 de diciembre de 2021 y 2020
con el informe de los auditores independientes

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estados consolidados de situación financiera
- Estados consolidados de resultados
- Estados consolidados de resultados integrales
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso
- Estados consolidados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros consolidados

Construyendo un mejor entorno de negocios

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y Fideicomitente
del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias ("el Fideicomiso" o "Fibra Nova"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado consolidado de resultados y de resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el patrimonio del fideicomiso y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra Nova al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados"* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 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 consolidados 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.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión ("PDI")

Descripción del asunto clave de la auditoría

La actividad preponderante del Fideicomiso es la administración de un portafolio diversificado de inmuebles para su arrendamiento, mismo que ha sido definido como propiedades de inversión en su totalidad y tratado contablemente conforme a las reglas establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 "*Propiedades de inversión*", habiendo elegido la administración la valuación de dichos activos a su valor razonable, el cual debe ser revisado a cada fecha de reporte. Nos enfocamos en esta área debido a que la valuación de las PDI requirió la participación de especialistas en valuación de la Administración y de nuestros propios especialistas, ya que la metodología para la determinación del valor razonable implica el uso de supuestos subjetivos y la aplicación de juicio significativo en su determinación.

En las Notas 3.6 y 6 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe con mayor detalle la política contable sobre la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Cómo nuestra auditoría abordó este asunto

Evaluamos las capacidades y competencia de los especialistas de la administración, evaluamos su independencia, discutimos el alcance de su trabajo; auditamos la metodología seleccionada para la valuación de las PDI evaluando su consistencia con las NIIF, utilizada en la valuación de la totalidad de las PDI mantenidas en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2021.

Evaluamos los supuestos claves considerados en la determinación del valor razonable de las PDI. Comparamos los supuestos de la valuación de las PDI contra los registros contables de Fibra Nova; nuestros procedimientos de auditoría fueron aplicados sobre muestras representativas. Obtuvimos una muestra de los contratos de arrendamiento de Fibra Nova e inspeccionamos que correspondieran a las versiones firmadas y aprobadas por las partes y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Evaluamos las circunstancias descritas sobre las propiedades de inversión incluidas por los especialistas en su avalúo, realizando inspecciones físicas de las propiedades y cotejando los datos claves contenidos en los papeles de valuación con la evidencia física inspeccionada.

Involucramos a nuestros propios especialistas de valuación para aplicar nuestros procedimientos de auditoría sobre la valuación de las PDI. Evaluamos la determinación del valor razonable de las PDI contra la expectativa de valor de mercado, evaluamos la metodología y los supuestos considerados por la administración; probamos los supuestos considerando operaciones de mercado comparables y enfocando también nuestros procedimientos de auditoría sobre partidas identificadas cuyo valor fuera superior a los valores observables de mercado.

Evaluamos cualitativa y cuantitativamente el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021. Analizamos los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021, considerando los cambios en dichos beneficios económicos hasta la fecha de terminación de estos contratos.

Evaluamos las revelaciones de Fibra Nova relacionadas con las PDI en los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información contenida en el informe anual 2021 del Fideicomiso

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y el informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso 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 el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 estados financieros consolidados.

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. Tambien:

- 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 del Fideicomiso.

- 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 del Fideicomiso 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 el Fideicomiso 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.

Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados 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 del Fideicomiso 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.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. César M. Domínguez Quintana

Chihuahua, Chih.
11 de abril de 2022

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2021	2020
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Nota 4	$ 138,325	$ 11,516
Clientes y otras cuentas por cobrar	Nota 5	59,554	27,375
Partes relacionadas	Nota 7	-	5
Pagos anticipados		2,176	4,718
Total de activo corriente		200,055	43,614
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	Nota 6	11,665,688	7,008,289
Mobiliario y equipo, neto	Nota 6	1,034	1,040
Activos por derecho de uso		1,005	1,065
Impuestos sobre la renta diferido	Nota 10	419	456
Otros activos, neto		41,304	32,940
Total del activo no corriente		11,709,450	7,043,790
Total activos		$ 11,909,505	$ 7,087,404
Pasivo y capital contable			
Pasivo corriente			
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	Nota 11	$ 850,228	$ 471,209
Préstamo por pagar a Vextor Activo (parte relacionada)	Nota 7	76,148	-
Proveedores y otras cuentas por pagar		56,553	9,956
Impuestos por pagar		417	928
Partes relacionadas	Nota 7	318	2,072
Total de pasivo corriente		983,664	484,165
Pasivo no corriente			
Deuda a largo plazo	Nota 11	3,686,550	1,470,097
Depósitos en garantía de clientes		17,742	14,050
Pasivo por arrendamientos		1,104	1,131
Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados		72	52
Total de pasivo no corriente		3,705,468	1,485,330
Total del pasivo		4,689,132	1,969,495
Patrimonio del fideicomiso:	Nota 8		
Patrimonio		4,589,386	3,311,014
Reserva para recompra de certificados fiduciarios		(1,550)	(3,446)
Utilidades acumuladas		2,632,560	1,810,358
Otro resultado integral		(23)	(17)
Total del patrimonio del fideicomiso		7,220,373	5,117,909
Total del pasivo y patrimonio del fideicomiso		$ 11,909,505	$ 7,087,404

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados

(Cifras en miles de pesos, excepto en la utilidad básica y diluida por CBFI)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021	2020
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	Nota 17	$ 690,527	$ 561,175
Gastos de operación y administración			
Gastos de operación	Nota 14	(19,111)	(15,956)
Gastos de administración	Nota 14	(46,221)	(36,613)
		(65,332)	(52,569)
Utilidad de operación		625,195	508,606
Costo de financiamiento y otros ingresos:			
Intereses ganados	Nota 15	601	283
Gastos por intereses y otros gastos financieros	Nota 15	(72,919)	(63,076)
Fluctuación cambiaria, neta		(75,069)	(39,117)
Revaluación de propiedades de inversión al valor razonable	Nota 6	344,433	267,128
		197,046	165,218
Utilidad antes de impuestos		822,241	673,824
Costo (beneficio) por impuesto a la utilidad	Nota 10	39	(456)
Utilidad neta consolidada		$ 822,202	$ 674,280
Atribuible a: Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios del Fideicomiso		$ 822,202	$ 674,280
Utilidad básica y diluida por CBFI	Nota 9	$ 2.74	$ 2.79

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021	2020
Utilidad neta consolidada		**$ 822,202**	$ 674,280
Resultados integrales que no se reclasificarán posteriormente en los estados consolidados de resultados:			
Resultado por revaluación de beneficios al personal:			
Pérdida actuarial	**Nota 3g**	**(6)**	**(6)**
Total otro resultado integral para no ser reclasificado a resultados		**(6)**	(6)
Utilidad integral consolidada		**$ 822,196**	$ 674,274
Atribuible a:			
Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios del Fideicomiso		**$ 822,196**	$ 674,274

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio	Reserva para recompra de certificados fiduciarios	Utilidades acumuladas	Otro resultado integral	Patrimonio total del fideicomiso
Saldos al 1 de enero de 2020	$ 3,749,358	$ (1,860)	$ 1,136,078	$ (11)	$ 4,883,565
Distribuciones a tenedores de certificados	(438,165)	-	-	-	(438,165)
Recompra de certificados fiduciarios propios	(179)	(3,518)	-	-	(3,697)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	1,932	-	-	1,932
Utilidad integral del año	-	-	674,280	(6)	674,274
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3,311,014	(3,446)	1,810,358	(17)	5,117,909
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	1,812,533	-	-	-	1,812,533
Distribuciones a tenedores de certificados	(534,161)	-	-	-	(534,161)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	1,896	-	-	1,896
Utilidad integral del año	-	-	822,202	(6)	822,196
Saldos al 31 de diciembre de 2021	$ 4,589,386	$ (1,550)	$ 2,632,560	$ (23)	$ 7,220,373

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021	2020
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		$ 822,202	$ 674,280
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Costo (beneficio) por impuesto a la utilidad		39	(456)
Beneficios a los empleados		12	10
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada por préstamos con instituciones financieras		85,521	5,567
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses ganados		(601)	(283)
Efectos por arrendamiento		33	37
Depreciación y amortización		115	100
Reevaluación de propiedades de inversión al valor razonable	Nota 6	(344,433)	(267,128)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos por intereses y otros gastos financieros		72,919	63,076
		635,807	475,203
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Clientes y otras cuentas por cobrar		(32,179)	1,031
Pagos anticipados		2,542	1,619
Partes relacionadas		(1,749)	(1,912)
Proveedores y otras cuentas por pagar		50,289	(3,183)
Pagos de impuestos distintos al impuesto a la utilidad		(511)	(12)
Intereses cobrados		601	283
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		654,800	473,029
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de equipo y mobiliario	Nota 6	(109)	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	Nota 6	(2,306,966)	(588,405)
Aportación portafolio agroindustrial	Nota 1	(2,006,000)	-
Efectivo restringido	Nota 4	(6,375)	(32,338)
Otros activos		(1,989)	(180)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(4,321,439)	(620,923)
Actividades de financiamiento:			
Emisión de instrumentos de capital	Nota 8	1,830,074	-
Gastos de emisión		(17,541)	-
Prestamos adquiridos con instituciones financieras	Nota 11	4,998,569	3,036,370
Pagos por amortización de préstamos con instituciones financieras	Nota 11	(2,488,618)	(1,283,045)
Préstamo con Vextor Activo (parte relacionada)	Nota 7	76,148	(1,096,516)
Gastos por intereses		(72,919)	(63,076)
Recompra de certificados fiduciarios propios	Nota 8	-	(3,697)
Reembolsos a tenedores de certificados	Nota 8	(534,161)	(438,165)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios		1,896	1,932
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		3,793,448	153,803
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		126,809	5,909
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		11,516	5,607
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		$ 138,325	$ 11,516

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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 consolidados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos)

1.1 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, Chih. México. Su actividad principal consiste 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, 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	46.43
Agroindustria Mercantil San Antonio	16.06
Grupo Bafar	10.94
Fundación Grupo Bafar	1.28
Oferta pública	25.29

Al consumar la oferta, el Fideicomiso inició una serie de transacciones, iniciando con la contribución de los derechos de cobro de las rentas de los inmuebles que se aportan al fideicomiso; dichos inmuebles forman parte del portafolio inicial. A cambio, los propietarios de los inmuebles recibieron 179,346,614 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) emitidos por el Fideicomiso, de acuerdo con el valor de los inmuebles aportados.

El portafolio del Fideicomiso está conformado por 107 propiedades que se integran como sigue:

Propietarios	Parques Industrial	Cedis	Educación y Oficinas	Tiendas	Agroindustrial	Total
Portafolio inicial	9	7	4	61	-	81
Adiciones en el ejercicio 2018	2	3	2	4	-	11
Adiciones en el ejercicio 2019	4	-	1	-	-	5
Adiciones en el ejercicio 2020	1	-	1	-	-	2
Adiciones en el ejercicio 2021	6	-	-	-	2	8
	22	10	8	65	2	107

La actividad en el patrimonio del Fideicomiso durante 2021 y 2020, se detalla en la Nota 9.

2. Autorización y bases de preparación

2.1 Autorización de los estados financieros consolidados

La emisión de los estados financieros consolidados adjuntos correspondientes fue autorizada por el director de finanzas, C.P. Luis Carlos Piñón Reza, el 11 de abril de 2022. Estos estados financieros consolidados deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea Anual de Tenedores. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros consolidados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante "IASB" por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base del costo histórico, a excepción de algunos activos y pasivos no financieros que se han valuado a su valor razonable. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Asimismo, requiere que la Administración utilice su juicio durante el proceso de la aplicación de las políticas contables. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se describen en la Nota 2.7.

El Fideicomiso presenta sus insumos y gastos ordinarios con base en su función. Adicionalmente, las partidas significativas se revelan por separado en los estados consolidados de resultados integrales. Excepto por los efectos de la norma internacional de contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) 19 revisada, neto de los efectos de los impuestos diferidos, no existen partidas adicionales de Otros Resultados Integrales (ORI) en el estado consolidado de resultados integrales. Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o "$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a Dls. o dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

2.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria, Administradora Fibra Norte, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre el Fideicomiso participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

2.4 Clasificación corriente - no corriente

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en los estados consolidados de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

Los términos del pasivo que, a opción de la contraparte, podrían resultar en la liquidación del pasivo a través de la emisión de instrumentos de capital, no afectan su clasificación.

El resto de los pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

2.5 Cálculo del valor razonable

El Fideicomiso valora los activos y pasivos no financieros a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en el supuesto de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar; ya sea:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Fideicomiso utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos
Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable
Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros consolidados de forma recurrente, el Fideicomiso determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

A los efectos de los desgloses necesarios sobre el valor razonable, el Fideicomiso ha determinado las distintas clases de activos y pasivos en función de su naturaleza, características, riesgos y niveles de jerarquía de valor razonable, tal y como se ha explicado anteriormente.

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

2.6 Negocio en Marcha

Como resultado de la reestructuración de su financiamiento y la mejora en la administración del capital de trabajo, el Fideicomiso ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que el Fideicomiso puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacerles frente a sus compromisos con terceros.

Después de realizar las investigaciones pertinentes, los directores consideran que existe una expectativa razonable de que el Fideicomiso generará los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

2.7 Covid-19

A inicios del año 2020 el mundo entero se ha visto afectado por la pandemia del virus COVID-19, situación contingente que en conjunto con otros factores económicos globales representan retos y riesgos de negocio para muchas industrias. Algunos de los arrendatarios en el sector industrial tuvieron que realizar paros parciales en sus actividades; la mayoría del portafolio industrial y logístico, así como los del sector oficinas y retail continuaron operando dado su importante rol ya sea como negocio esencial o como proveedores de negocios esenciales. Estos arrendatarios representan más del 83.5% del portafolio de inversión. La cartera se encuentra prácticamente cobrada en su totalidad a la fecha de estos estados financieros consolidados.

En el caso del portafolio educativo que representó en 2020 el 16.5% se vio afectado con motivo de la suspensión de clases decretada por la Secretaría de Educación Pública en el acuerdo oficial número 02/03/20 por el que se suspenden clases en las escuelas de educación preescolar, primaria, secundaria, normal, así como aquellas de los tipos medio superior y superior dependiente de la Secretaría de Educación Pública, y cuyo periodo de suspensión ha sido extendido hasta nuevo aviso como medida para atender la emergencia sanitaria generada por la pandemia COVID-19. Ante esta situación, se acordó con los arrendatarios del sector educativo con respecto a los campus en Chihuahua, Guadalajara y Querétaro, el diferimiento del 25% de las rentas de los meses de abril y mayo, los cuales, a la fecha de estos estados financieros consolidados adjuntos han sido liquidados en su totalidad.

2.8 Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Administración efectúe estimaciones y juicios que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Las estimaciones y juicios son revisadas periódicamente. Los cambios a las estimaciones contables se reconocen en el ejercicio en el cual se determinan.

Las estimaciones y juicios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Los principales juicios contables críticos y/o estimaciones de la Administración del fideicomiso son los siguientes:

- Depreciación de mobiliario y equipo: el Fideicomiso revisa la vida útil estimada, los métodos de depreciación del mobiliario y equipo al final de cada periodo anual. Durante el periodo, no se determinó que la vida y valores residuales deban modificarse, ya que, de acuerdo con la evaluación de la Administración, las vidas útiles y los valores residuales reflejan las condiciones económicas del entorno operativo del Fideicomiso. Sin embargo, estas estimaciones deben ser revisadas a cada fecha del estado consolidado de situación financiera y cualquier cambio en ellas pudiera afectar los resultados consolidados del Fideicomiso.

- Pasivos por beneficios a los empleados: la valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldos, tasas de rotación de personal y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre. La Administración del Fideicomiso considera que los supuestos utilizados son razonables, cualquier cambio en estimaciones puede afectar los resultados del Fideicomiso.

- Deterioro: el Fideicomiso revisa los importes en libros de su mobiliario y equipo y los activos intangibles de vida definida para determinar si existe algún indicio de que dichos activos están deteriorados.

  La Administración aplica su juicio en la asignación de activos a la UGE apropiada, y también en la estimación de los flujos de efectivo para el cálculo del valor en uso. Los cambios subsecuentes en la asignación de la UGE o en las hipótesis utilizadas para determinar los flujos de efectivo podría afectar el valor en libros de los activos respectivos.

- Activo por impuestos diferidos: el reconocimiento de activos por impuestos diferidos está soportado con proyecciones financieras y fiscales del Fideicomiso, las cuales indican que las utilidades futuras serán suficientes para materializar dicho beneficio, y en el caso de las pérdidas fiscales, antes de la fecha de su expiración. Se considera que cualquier modificación pudiera tener un impacto en los estados consolidados de resultados del Fideicomiso. La Administración estima que las pérdidas fiscales serán amortizadas con las utilidades fiscales que se generen antes de que prescriban; sin embargo, la Administración evaluará su recuperación o su reducción a su valor de recuperación en forma periódica. En el caso en que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada por la Administración, esta tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por ISR por pagar, en el periodo que haya ocurrido este hecho. El Fideicomiso estima con base en sus proyecciones fiscales la recuperabilidad de las pérdidas fiscales durante los próximos años antes de que dichas pérdidas caduquen.

- Propiedades de inversión: El Fideicomiso registra sus propiedades de inversiones al valor razonable y los cambios en el valor razonable se registran en los estados consolidados de resultados. La técnica de valuación utilizada por la Administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

2.9 Estado consolidado de flujos de efectivo

El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, el Fideicomiso ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de operación y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

2.10 Eventos relevantes

Entre los asuntos relevantes del ejercicio 2021 se destacan los siguientes:

a. La firma de una ampliación en enero de 2021 de la línea de crédito con Bancomext por $75 millones de dólares de esta forma la línea global asciende a $125 millones de dólares. La ampliación cuenta con un plazo máximo de 24 meses para ser dispuesta y mantiene condiciones de crédito iguales a la línea inicial, vencimiento a 5 años con balloon payment alrededor del 87% con dos años de gracia para el pago de amortizaciones de capital.

b. La firma en febrero de 2021 de un contrato de arrendamiento por diez años con Lear Corporation por un edificio en Ciudad Juárez. El arrendatario es una empresa que cotiza en la Bolsa de Nueva York con sede en Southfield, Michigan. El inmueble será un BTS de fabricación con ubicación premium en una de las ciudades fronterizas con más dinamismo en México.

c. El 24 de abril de 2021 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el decreto mediante el cual, diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo (LFT), de la Ley del Seguro Social (IMSS), de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), del Código Fiscal de la Federación (CFF), de la Ley del Impuesto sobre la Renta (ISR) y de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) donde se prohíbe la subcontratación de personal y solo se permite la subcontratación de servicios u obras especializadas que no formen parte del objeto social ni de la actividad económica preponderante, pero aquellas empresas que desean prestar estos servicios especializados deben estar en un registro, a cargo de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, con previa acreditación de cumplimiento de las obligaciones laborales, de seguridad social y fiscales, dicho decreto entró en vigor el pasado 1 de agosto de 2021. Los efectos para el Fideicomiso acerca de este decreto solo incluyeron las afiliaciones de sus subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios administrativos conforme a lo requerido en el decreto de ley.

d. En el mes de mayo de 2021, se autorizó por su Asamblea de Tenedores celebrada el 21 de abril 2021, un aumento de capital por $1,830,074,727, de los cuales los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CFBIs") ejercieron su derecho de preferencia otorgado, asignando 39,946,577 CBFIs pagaderos en efectivo, así como 53,903,409 CBFIs asignados para la adquisición de una propiedad, dando un total 93,849,986 CBFIs a un precio de $19.50 por certificado.

e. Durante mayo de 2021, el Fideicomiso y una de sus partes relacionadas celebraron un "convenio de aportación" donde ambas partes convienen la transferencia de los ranchos denominados "Agua Caliente" y "San Antonio" (incluidos ciertos activos operativos), así como ciertos créditos bancarios, el valor neto de los activos y pasivos a la fecha del convenio de aportación ascendió a $1,051,116, mismo que el Fideicomiso liquidó a su parte relacionada con CBFI's.

f. En julio de 2021, el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento por 10 años con Stanley Black & Decker por un edificio de 499,000 pies cuadrados en Hermosillo, Sonora con una inversión aproximada de $ 36.5 millones de dólares.

g. En julio de 2021, el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento por 10 años para un inmueble de 281,738 pies cuadrados en Reynosa, Tamaulipas con una inversión total de $ 19.7 millones de dólares. El arrendatario es una subsidiaria de Fortune Brands, una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en Deerfield, IL.

h. En agosto de 2021, el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento por 7 años para un inmueble de tipo BTS en Ciudad Juárez.

i. En octubre de 2021, el Fideicomiso celebró un acuerdo vinculante con la multinacional Electrolux para la compra de 32.7 hectáreas en Cd Juárez para el desarrollo de un parque industrial.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación, las cuales han sido aplicadas consistentemente con el periodo anterior, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Conversión de moneda extranjera

3.1.1 Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso se presentan en pesos mexicanos ($), que es también la moneda funcional de la controladora. El Fideicomiso utiliza el método directo de consolidación y para la conversión de un negocio en el extranjero, las ganancias o pérdidas que son reclasificadas al resultado reflejan el importe que surge al realizar la conversión anterior utilizando este método.

3.1.2 Transacciones y saldos

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre.

Las partidas no monetarias que se reconocen a su costo histórico en una moneda extranjera se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se convierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en la que se determinó el valor razonable.

Las pérdidas o ganancias surgidas de la conversión de las partidas no monetarias valoradas al valor razonable se registran de acuerdo con el reconocimiento de las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable de la partida correspondiente.

Al determinar el tipo de cambio de cierre que se tiene que utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte de él) que surge al cancelar un activo no monetario o un pasivo no monetario que se registraron por una contraprestación anticipada, hay que utilizar la fecha de la transacción en la que se reconoció inicialmente dicho activo no monetario o pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada. Si hay múltiples pagos o anticipos, el Fideicomiso debe determinar la fecha de las transacciones para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Al momento de la consolidación, los activos y pasivos provenientes de operaciones en el extranjero se convierten a pesos mexicanos al tipo de cambio de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Las diferencias de cambio que surgen en la conversión para consolidación se reconocen en el otro resultado integral. Las diferencias cambiarias surgidas en la conversión se reconocen en otro resultado integral. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esa inversión se reclasifica al estado consolidado de resultados.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos.

Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican de la siguiente manera: como activos financieros medidos subsecuentemente a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en ORI y a valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultados integrales.

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocios del Fideicomiso para gestionar dichos activos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales el Fideicomiso ha aplicado el recurso práctico, el Fideicomiso mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción.

Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales el Fideicomiso ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción como se revela en la sección ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.

Para que un activo financiero pueda clasificarse y medirse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de capital e intereses (SPPI, por sus siglas en inglés) respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero para cobrar principal e interés y se realiza a nivel de instrumento. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son solamente pagos de capital e intereses se clasifican y se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, sin importar el modelo de negocios.

El modelo de negocios del Fideicomiso para gestionar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos. Los activos financieros que se clasifican y valúan a su costo amortizado se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, mientras que los activos financieros que se clasifican y valúan a su valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros o ambos.

Reconocimiento posterior

Para fines de valuación subsecuente, los activos financieros se clasifican en:

- Activos financieros a costo amortizado

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos el deterioro. Las ganancias y pérdidas se registran en resultados cuando el activo se da baja, se modifica o se deteriora. Los activos financieros a costo amortizado del Fidecomiso incluyen cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, y se incluyen como parte de activos financieros corrientes.

Un derivado implícito en un contrato híbrido, con un pasivo financiero o con un contrato anfitrión no financiero, se separa del contrato anfitrión y se reconoce como un derivado separado si: las características económicas y los riesgos no están relacionados estrechamente con los del contrato anfitrión; un instrumento separado con las mismas condiciones que el derivado implícito cumpliría con la definición de derivado; y el contrato híbrido no se mediría a su valor razonable con cambios en resultados. Los derivados implícitos se miden a su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en los estados consolidados de resultados del ejercicio. Una reevaluación solamente ocurre si surge un cambio en las condiciones del contrato que modifique en forma significativa los flujos de efectivo que de otra manera se requerirían, o una reclasificación de un activo financiero fuera de la categoría de valor razonable con cambios en resultados.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado consolidado de situación financiera de la Compañía) cuando:

- El derecho para recibir los flujos de efectivo del activo ha expirado
- El Fideicomiso ha transferido su derecho para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo "de transferencia" y (a) el Fideicomiso ha transferido prácticamente todos los riesgos y recompensas del activo, o (b) el Fideicomiso no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y recompensas del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando el Fideicomiso ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Compañía sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su participación continuada en el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que el Fideicomiso haya retenido. La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se mide al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que el Fideicomiso tendría que pagar.

3.5 Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo mantenidos para fines administrativos se presentan en el estado de posición financiera al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos (distintos a los terrenos y propiedades en construcción), menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo.

La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

3.6 Propiedades de inversión

El Fideicomiso reconoce sus propiedades de inversión utilizando la Norma Internacional de Contabilidad 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión valuadas inicialmente a su 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 a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados del ejercicio en el que se producen. Los valores razonables se obtienen mediante una valoración anual realizada internamente por la administración, en caso de detectar indicios de deterioro, se realiza una valuación por un perito externo independiente acreditado, aplicando el modelo de valoración recomendado por el *International Valuation Standards Commitee*.

La técnica de valuación utilizada por la administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

La duración de los flujos de efectivo y el momento específico de obtención de los cobros y pagos vienen determinados por acontecimientos tales como revisiones de la renta. La duración generalmente viene determinada por la tendencia existente en el mercado inmobiliario.

Los flujos de efectivo periódicos se calculan en función de los ingresos netos de los gastos de administración y otros gastos operativos y de dirección. Una vez obtenida la cantidad derivada de la serie de ingresos periódicos, junto con una estimación del valor terminal esperado al final del periodo proyectado, esta cantidad se descuenta.

Considerando únicamente el efecto de los Incrementos (disminuciones) significativos en el valor estimado de las rentas de alquiler y su crecimiento anual, obtendríamos unos valores razonables significativamente más altos (bajos) de los inmuebles.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se enajenan o cuando se retiran permanentemente de su uso continuo 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 que se da de baja.

Se realizan traspasos solo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a activo fijo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se reclasifica a propiedades de inversión, la Fibra contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de activos fijos establecida a la fecha del cambio de uso.

3.7 Deterioro de propiedades de inversión

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus propiedades de inversión a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

La administración ha definido que cada propiedad de inversión representa una UGE. Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o UGE) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o UGE) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

3.8 Arrendamientos

El Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho para controlar el uso de un activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso aplica un único enfoque de reconocimiento y medición para sus arrendamientos, excepto para aquellos que sean a corto plazo y de bajo valor. El Fideicomiso reconoce el pasivo por arrendamiento que refleja los pagos por rentas y el activo por derecho de uso por los activos subyacentes.

i) Activos por derecho de uso

El Fideicomiso reconoce los activos por derecho de uso desde la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que activo está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo de adquisición, menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. El costo del activo por derecho de uso incluye el monto de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costos directos iniciales incurridos y los pagos por arrendamiento realizados durante o antes de la fecha de inicio menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Los activos por derecho de uso se deprecian en línea recta sobre el plazo más corto del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos a una vida útil de 20 años en promedio.

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere al Fideicomiso al final del plazo del arrendamiento o el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de inicio de cada arrendamiento, el Fideicomiso reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de pagos de arrendamiento a realizar durante el plazo del arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos pagos fijos sustanciales) menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, y los montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura de ser ejercida por el Fideicomiso y los pagos de penalidades por recisión del arrendamiento.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o tasa se reconocen como gastos (a menos que sean incurrido para producir inventarios) en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, el Fideicomiso utiliza la tasa incremental de los financiamientos al momento del arrendamiento, desde la fecha de inicio en el caso de que la tasa de interés implícita en el arrendamiento no sea posible de identificar.

Después de la fecha de inicio, el monto del pasivo por arrendamiento se incrementa con la finalidad de reflejar los intereses acumulados y se reduce por los pagos de arrendamiento. Además, el valor en libros del pasivo por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación sustancial, un cambio en el plazo del arrendamiento, cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en los pagos futuros como resultado de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción de compra del activo subyacente.

3.9 Gastos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo prolongado de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. Todos los demás costos por financiamiento se cargan a resultados en el periodo en el que se incurren. Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre el Fideicomiso en relación con la financiación obtenida.

3.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

3.11 Beneficios a los empleados

i. Planes de beneficios definidos

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El Fideicomiso reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

Al 31 de diciembre de 2021, se ha reconocido en los estados financieros consolidados un pasivo por obligaciones laborales con valor de $72 conforme al cálculo actuarial obtenido, integrado por el costo neto del periodo registrado en resultados de $20 y un cargo a los otros resultados integrales por $6, correspondientes a perdidas actuariales neto de impuesto diferido.

ii. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

3.12 Ingresos por arrendamiento de inmuebles

Información desagregada de los ingresos

A continuación, se detalla la desagregación de los ingresos ordinarios por el portafolio operativo:

Portafolio operativo:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021		
	Arrendamientos Operativos	Otros ingresos	Total
Industrial	$ 250,460	$ 23,172	$ 273,632
Educativo	100,103	-	100,103
Oficinas	79,108	-	79,108
Logística	149,317	-	149,317
Comercio	44,555	-	44,555
Agroindustrial (Nota 2.10e))	43,812	-	43,812
	$ 667,355	$ 23,172	$ 690,527

Portafolio operativo:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020		
	Arrendamientos operativos	Otros ingresos	Total
Industrial	$ 208,299	$ 4,324	$ 212,623
Educativo	94,429	-	94,429
Oficinas	69,007	-	69,007
Logística	144,284	-	144,284
Comercio	40,832	-	40,832
	$ 556,851	$ 4,324	$ 561,175

Los otros ingresos corresponden a los cobros realizados a los arrendatarios principalmente por conceptos de predial y seguros, debido a que los contratos de arrendamiento son en su totalidad contratos triple A.

El Fideicomiso obtiene ingresos por las rentas operativas de los edificios corporativos, plantas industriales, centros de distribución, dos ranchos nogaleros y tiendas y las rentas de otros inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

3.13 Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces ("FIBRA") para fines de impuesto sobre la renta. Al cumplirse los requerimientos del Art.187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), consecuentemente el Fideicomiso no es causante de dicho impuesto.

Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria del Fideicomiso disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

3.14 Costos por préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente toma un período sustancial de tiempo para prepararse para el uso previsto o la venta se capitalizan como parte del costo del activo. Todos los demás costos por préstamos se registran como gastos en el período en el que ocurren. Los costos por préstamos consisten en intereses y otros costos en los que incurre una entidad en relación con el préstamo de fondos.

3.15 Utilidad básica y diluida por CBFIs

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad combinada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación.

3.16 Portafolio operativo

El portafolio operativo se define como las propiedades de inversión del Fideicomiso, encausados a su arrendamiento conforme al sector o giro en el que participan y que se encuentran sujetos a riesgos y beneficios.

El Fideicomiso evalúa su portafolio operativo de acuerdo con el tipo de uso de los inmuebles arrendados. En consecuencia, la administración del Fideicomiso evalúa internamente los resultados y desempeño de cada inmueble para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada propiedad operativa, considerando que la diversificación es una de sus mayores fortalezas en el mercado.

3.17 Resultado integral

El resultado integral es la suma de la utilidad o pérdida neta y los otros resultados integrales (ORI). Los otros resultados integrales representan ingresos, costos y gastos devengados, y que están pendientes de realización, se componen, entre otros, por ganancias o pérdidas por instrumentos derivados de cobertura y las pérdidas netas por activos disponible para la venta y pérdidas actuariales.

3.18 Reclasificaciones

El estado de flujo de efectivo del año 2020 se modificó para reflejar adecuadamente el pago total del préstamo con su filial Vextor Activo, S.A de C.V. SOFOM ENR incluyendo efectos cambiarios y por otra parte presenta la perdida cambiaria no realizada por prestamos contratados en dólares con instituciones financieras para el pago de la deuda con su filial antes descrito por un valor de $ 248,889.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo y sus equivalentes se describen a continuación:

	2021	2020
Efectivo en bancos	$ 137,727	$ 10,952
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	598	564
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 138,325	$ 11,516

El artículo 187 de la actual Ley del Impuesto sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2021 y 2020, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso cuenta con un saldo de efectivo restringido por $38,713 y $32,338, respectivamente, incluidos en el rubro de otros activos no corrientes con la finalidad de cubrir ciertas obligaciones financieras establecidas en los contratos de financiamiento incluidos en la Nota 11 de los estados financieros consolidados adjuntos.

5. Clientes y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro se integra como sigue:

	2021	2020
Clientes por servicios de arrendamiento	$ 3,635	$ 385
Impuestos por recuperar (principalmente Impuesto al Valor Agregado)	55,919	26,990
	$ 59,554	$ 27,375

6. Propiedades de inversión, mobiliario y equipo

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del Fideicomiso otorgados en su totalidad para arrendamiento operativo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las inversiones en propiedades de inversión incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por $11,039,969 y $6,683,622, respectivamente, y las que se encuentran en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por $625,719 y $324,667, respectivamente. Durante el año 2021, se registró una disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión correspondiente principalmente a un inmueble del sector educativo y a una planta del sector industrial por su localización geográficas y condiciones socioeconómicas actuales. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se identificaron perdidas por deterioro de las propiedades de inversión mantenidas para su arrendamiento a esa misma fecha.

El movimiento durante del ejercicio desde la creación del Fideicomiso y hasta el 31 de diciembre de 2021 y 2020, de las propiedades de inversión es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2021
División industrial y logística	$ 5,332,808	$ 2,183,012	$ 430,531	$ 7,946,351
División comercial y otros	1,675,481	18,682	(137,826)	1,556,337
División agroindustrial	-	2,111,272	51,728	2,163,000
Propiedades de inversión	$ 7,008,289	$ 4,312,966	$ 344,433	$ 11,665,688

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2020
División industrial y logística	$ 4,613,044	$ 554,372	$ 165,392	$ 5,332,808
División comercial y otros	1,539,712	34,033	101,736	1,675,481
Propiedades de inversión	$ 6,152,756	$ 588,405	$ 267,128	$ 7,008,289

La clasificación de los activos sujetos a arrendamientos operacionales hacia terceros y partes relacionadas, así como la naturaleza de dichos arrendamientos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2021		Al 31 de diciembre de 2020	
	Terceros	Partes relacionadas	Terceros	Partes relacionadas
División industrial y logística	$ 5,635,024	$ 2,300,514	$ 3,185,626	$ 2,147,183
División comercial y otros	987,504	579,646	$ 1,076,213	$ 599,267
División agroindustrial	-	2,163,000	-	-
Propiedades de inversión	$ 6,622,528	$ 5,043,160	$ 4,261,839	$ 2,746,450

Para propósitos de la clasificación anterior, el Fideicomiso como arrendador; considera los terrenos y edificios como una sola unidad, dado que la cantidad del elemento de terreno es inmaterial para el arrendamiento.

El Fideicomiso tiene ciertos compromisos de construcción como se mencionan en la nota 1 sección de eventos relevantes del ejercicio, los cuales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendieron a $777,517 y $324,667. Así mismo establece compromisos de mantenimiento mayor y mejoras estructurales sobre las propiedades en arrendamiento, para cada caso en particular los contratos establecidos con sus clientes establecen los lineamientos de operación de dichos arrendamientos.

El Fideicomiso no tiene restricciones de realización de sus propiedades de inversión ni del cobro de los ingresos derivados de los mismas, sin embargo, se encuentra sujeta a cumplir los lineamientos establecidos en el propio contrato de fideicomiso, los contratos de arrendamientos con los inquilinos y en su caso los contratos de créditos contratados con instituciones financieras sobre las garantías y obligaciones de hacer y no hacer propiamente establecidos.

Durante los ejercicios al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los montos capitalizados por costos por préstamos en propiedades de inversión ascendieron a $34,012, y $6,486, respectivamente.

El movimiento durante los ejercicios de 2021 y 2020 de mobiliario y equipo es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Desinversiones	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Inversión:				
Equipo de cómputo	$ 1,360	**$ 109**	**$ -**	$ 1,469
Mobiliario y equipo de oficina	35	**14**	**-**	49
Depreciación:			**-**	
Equipo de cómputo	(354)	**(113)**	**-**	(467)
Mobiliario y equipo de oficina	(1)	**(16)**	**-**	(17)
Mobiliario y equipo, neto	$ 1,040	**$ (6)**	**$ -**	$ 1,034

	Saldo al 1 de enero de 2019	Adiciones	Desinversiones	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Inversión:				
Equipo de cómputo	$ 1,271	$ 145	$ (56)	$ 1,360
Mobiliario y equipo de oficina	-	35	-	35
Depreciación:			-	
Equipo de cómputo	(311)	(99)	56	(354)
Mobiliario y equipo de oficina	-	(1)	-	(1)
Mobiliario y equipo, neto	$ 960	$ 80	$ -	$ 1,040

7. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a) Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2021	2020
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos	$ 18,230	$ 24,342
Gastos por intereses	18,399	11,865
Servicios recibidos de gestión de personal	-	3,045
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	(279,957)	(228,914)
Ingresos por Intereses	(809)	(2,345)

b) Los saldos con partes relacionadas son:

	2021	2020
Por cobrar:		
Intercarnes, S.A. de C.V.	**$ -**	**$ 5**

	2021	2020
Por pagar:		
Cibale Administrativo, S.A. de C.V.	**$ 307**	**$ 624**
Fundación Grupo Bafar, A.C.	**11**	**738**
Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V.	**-**	**604**
Cibalis, S.A. de C.V.	**-**	**106**
	$ 318	**$ 2,072**

Préstamos de partes relacionadas a corto plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2021	2020
Crédito revolvente con Vextor Activo	MXN	TIIE + 1.25%	31/01/2022	$ 76,148	$ -
				$ 76,148	$ -

Las sociedades anteriormente listadas se consideran como afiliadas, debido a que los accionistas de dichas compañías son también tenedores de la mayoría de los CBFI's en circulación y por lo tanto ejercen control sobre el Fideicomiso.

Los miembros clave de la Administración recibieron compensaciones por beneficios directos a corto y largo plazo en 2021 y 2020, por $15,235 y $14,191, respectivamente, monto integrado por sueldos base y prestaciones de Ley y complementado por un programa de compensación variable que se rige con base en las distribuciones a los tenedores de los CBFIS del Fideicomiso.

8. Patrimonio del fideicomiso

Aportaciones:

a) El patrimonio del Fideicomiso consiste en el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b) El 3 de agosto de 2017, el Fideicomiso puso en circulación los 241,910,714 de CBFIs al momento de realizar la oferta pública inicial el 3 de agosto de 2017, el cual se compone como sigue:

	Precio	Patrimonio
Aportaciones iniciales en efectivo:		
62,564,100 CBFIs	19.50	$ 1,220,000
Aportaciones iniciales en especie:		
179,346,614 CBFIs	19.50	3,497,259
		4,717,259
Gastos de emisión		(159,989)
Total emisión CBFIs en circulación		$ 4,557,270

c) El 17 de mayo de 2021 se realizó un aumento de patrimonio por la emisión de 93,849,986 certificados bursátiles con un valor de $1,830,074 originando gastos de emisión por $18,006.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el monto de CBFIs en circulación y el valor del patrimonio aportado ascendió a:

		2021		2020	
	Precio	Número de CBFIs	Patrimonio	Número de CBFIs	Patrimonio
En Circulación	19.5	335,667,723	$ 6,545,521	241,715,826	$ 4,713,459
En Tesorería	19.5	92,977	1,813	194,888	3,800
Total de CBFIs		335,760,700	$ 6,547,334	241,910,714	$ 4,717,259

Distribuciones a tenedores de CBFI's:

Conforme a los estatutos del Fideicomiso, se realizan distribuciones en efectivo a los tenedores por los resultados de los trimestres de cada periodo, las distribuciones realizadas desde la fecha de constitución del Fideicomiso son como siguen:

	Patrimonio
Patrimonio al 1 de enero de 2020	$ 3,749,358
Distribuciones a tenedores	(438,165)
Recompra de certificados fiduciarios propios	(179)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2020	3,311,014
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	1,830,074
Gastos de emisión	(17,541)
Distribuciones a tenedores	(534,161)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2021	$ 4,589,386

a) Durante los ejercicios 2021 y 2020, el fideicomiso realizó la distribución de dividendos sobre los CBFI's por un valor de $1,896 y $1,932, respectivamente. Conforme al contrato del fideicomiso para el pago del plan de compensación de largo plazo de los funcionarios iniciales de la administración.

b) Durante los ejercicios 2021 y 2020, se realizaron los siguientes reembolsos a los tenedores de CBFIs:

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2021

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2020	111,750	0.4623	**17 de marzo de 2021**
IT - 2021	111,744	0.4623	**11 de mayo de 2021**
IIT – 2021	155,256	0.4626	**10 de agosto de 2021**
IIIT - 2021	155,411	0.4630	**17 de noviembre de 2021**

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2020

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2020	104,786	0.4333	10 de marzo de 2020
IT - 2021	106,689	0.4411	20 de mayo 2020
IIT – 2021	113,570	0.4695	13 de agosto de 2020
IIIT - 2021	113,120	0.4680	18 de noviembre de 2020

9. Utilidad por certificados en circulación

Las ganancias básicas por certificado se calculan dividiendo el beneficio neto del ejercicio atribuible a los tenedores de los certificados del Fideicomiso entre el número certificados en circulación durante el ejercicio.

En el caso del Fideicomiso no hay ganancias diluidas por certificados, debido a que el número de certificados en circulación es fijo y solo pueden recomprarse o venderse los certificados existentes en circulación y no existe una diferenciación entre ordinarios y/o preferentes.

El siguiente cuadro incluye los beneficios atribuibles a los tenedores de los certificados:

	2021	2020
Utilidad básica y diluida por CBFI	**$ 2.74**	$ 2.79

10. Impuestos a la utilidad

a) El Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFI's y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fideicomiso, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFI's de su patrimonio.

b) Respecto a los impuestos a la utilidad de la subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR a una tasa de 30%. En el ejercicio 2021, esta subsidiaria determino una pérdida fiscal de $235.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del ISR a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el beneficio a los impuestos a la utilidad asciende a $419 originado principalmente a la valuación de pérdidas fiscales.

Los principales conceptos que originan el saldo del activo por ISR diferido son al 31 de diciembre de:

	2021	2020
ISR diferido pasivo:		
Mobiliario y equipo, neto	$ (20)	$ (7)
Otros activos corrientes, neto	(606)	(224)
ISR diferido activo:		
Provisiones	511	224
Obligaciones laborales	22	16
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	514	447
Total ISR diferido activo	$ 419	$ 456

c) Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por las que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos.

Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2021, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2028	$ 998
2030	472
2031	243
	$ 1,713

11. Préstamos de instituciones financieras

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos de préstamos bancarios son los siguientes:

Préstamos de instituciones financieras a corto plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	LIBOR + 1.60	08-abr-22	$ 635,986	$ -
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA Bancomer, S.A.	USD	Libor + 1.60	18-feb-22	102,579	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	Libor +2.50	12-mar-21	-	318,963
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA Bancomer, S.A.	USD	Libor +2.50	23-jul-21	-	99,676
Total deuda a corto plazo				$ 738,565	$ 418,639

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	LIBOR + 2.46	20-mar-27	$ 1,025,785	$ 996,760
Crédito simple en moneda extranjera con HSBC, S.A.	USD	LIBOR + 2.30	08-dic-23	1,025,785	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	2.85%	20-mar-28	597,007	-
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	LIBOR+ 1.80	20-sep-28	394,927	-
Crédito simple en moneda extranjera con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	3.50%	26-dic-25	291,049	303,016
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	3.10%	20-sep-28	272,860	-
Crédito simple en moneda nacional con BBVA Bancomer, S.A.	MXN	7.8%	30-sep-26	133,400	145,899
Crédito simple en moneda nacional con BBVA Bancomer, S.A. de C.V.	MXN	8.3%	30-nov-22	57,400	76,992
				3,798,213	1,522,667
Menos porción circulante				111,663	52,570
Total deuda a largo plazo				$ 3,686,550	$ 1,470,097

Los prestamos están contratados con instituciones financieras nacionales, las cláusulas más restrictivas de los contratos de préstamos otorgados por las instituciones de crédito establecen la obligación de mantener ciertas razones financieras. Dichas cláusulas fueron cumplidas al 31 de diciembre de 2021. Los préstamos bancarios tienen como aval a la Compañía tenedora del fideicomiso.

Ciertas propiedades de inversión del Fideicomiso con valor en libros de $4,460,123 garantizan los créditos bancarios comprometidos al 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de vencimiento de los créditos. En el caso del crédito con Banco Inbursa, Grupo Bafar participa como responsable solidario conforme a los términos establecidos en el contrato.

Tasa promedio ponderada. Durante el año la tasa promedio ponderada que obtuvo el Fideicomiso para el pago de sus préstamos en pasos con instituciones financieras fue de 2.76%.

Los vencimientos de los préstamos de instituciones financieras son:

Vencimiento	Préstamos
2022	$ 850,228
2023	1,103,444
2024	101,386
2025	314,296
En adelante	2,167,424
	$ 4,536,778

12. Instrumentos Financieros

Administración del riesgo de capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que las compañías del Fideicomiso estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital del Fideicomiso (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 9).

El Fideicomiso no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El Comité Técnico de Fideicomiso revisa la estructura de patrimonio del Fideicomiso sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el Consejo de Fideicomiso considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. El Fideicomiso tiene un índice de endeudamiento especificado que es determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2021 de 0.6091 se encuentra en un nivel común.

	2021	2020
Deuda (i)	$ 4,536,778	$ 1,941,306
Efectivo y equivalentes de efectivo	138,325	11,516
Deuda neta	4,398,453	1,929,790
Patrimonio (ii)	$ 7,220,373	$ 5,117,909
Índice de deuda neta a capital contable	0.6092	0.3771

(i) La deuda se define como préstamos de instituciones financieras a largo y corto plazo y documentos por pagar, como se describe en las Notas 8 y 12.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social del Fideicomiso que son administrados como capital.

Categorías de instrumentos financieros	2021	2020
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 138,325	$ 11,516
Activos a costo amortizado:		
Clientes por servicios de arrendamiento	3,635	385
Partes relacionadas	-	5
Pasivos financieros		
Pasivos a costo amortizado:		
Préstamos de instituciones financieras	4,536,778	1,941,306
Proveedores y otras cuentas por pagar	56,553	9,956
Partes relacionadas	318	2,072
Cuenta por pagar a Vextor Activo	76,148	-
Pasivo por arrendamientos	1,104	1,131
Depósitos en garantía de clientes	17,742	14,050

a. ***Objetivos de la administración del riesgo financiero***

La función de Tesorería Corporativa del Fideicomiso ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

El Fideicomiso busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los instrumentos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. El Fideicomiso no subscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al Comité Técnico, mismo que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

b. ***Riesgo de Mercado***

Las actividades del Fideicomiso la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en los tipos de cambio (derivado de la adquisición de materias primas y materiales y de deuda (principalmente proveedores) que se adquieren en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso), y de variaciones en las tasas de interés (derivado de la contratación de deuda a tasa variable). El Fideicomiso suscribe una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición en riesgo cambiario y en tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando un análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

c. *Administración del riesgo cambiario*

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del período se mencionan en la Nota 13.

- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

El Fideicomiso se encuentra principalmente expuesta a la divisa del dólar estadounidense.

	Efecto de la moneda 2021	Efecto de la moneda 2020
Estado consolidado de resultados	$ 218,050	$ 86,146
Estado consolidado de resultado	$ (218,050)	$ (86,146)

d. *Administración de riesgo de tasas de interés*

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés debido a que las compañías del Fideicomiso obtienen préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por el Fideicomiso manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones del Fideicomiso a las tasas de interés de los activos y pasivos financieros se detallan en la siguiente sección de administración de riesgo de liquidez de esta nota.

- Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés para los instrumentos financieros del período sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 0.50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 0.5 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El estado consolidado de resultados del año que terminó el 31 de diciembre de 2021 aumentaría (disminuiría) $3,640 Esto es principalmente atribuible a la exposición del Fideicomiso a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

e. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. El Fideicomiso únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con una calificación de riesgo aprobado por el Comité de riesgo y de crédito con base en información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes.

La exposición del Fideicomiso y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

Las cuentas por cobrar están compuestas por un gran número de arrendatarios distribuidos a través de diversas áreas geográficas.

La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguro como garantía de crédito o se solicita garantía hipotecaria (cartera de créditos vigente).

El Fideicomiso define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas. El Fideicomiso no tiene concentración de riesgo de crédito ya que ninguno de sus arrendatarios excedió del 5% de los activos monetarios al cierre del año.

Además, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito en relación con las garantías financieras dadas a los bancos proporcionados por el Fideicomiso. La máxima exposición del Fideicomiso a este respecto es la cantidad máxima que el Fideicomiso tendría que pagar si la garantía está llamada.

f. *Administración del riesgo de liquidez*

El Comité Técnico tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La alta gerencia es quien establece las políticas apropiadas para el control de la liquidez a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento del Fideicomiso. Se realiza un análisis semanal del flujo de efectivo para administrar el riesgo de liquidez a fin de mantener reservas adecuadas, los fondos de reserva de préstamos y planificación de las inversiones.

Las siguientes tablas detallan el vencimiento esperado del Fideicomiso para sus activos financieros no derivados. Las tablas han sido diseñadas con base en los vencimientos contractuales no descontados de activos financieros incluyendo los intereses que se obtendrían de dichos activos. La inclusión de información sobre activos financiero no derivados es necesaria para entender la administración del riesgo de liquidez del Fideicomiso, ya que la liquidez es manejada sobre una base de activos y pasivos netos.

31 de diciembre 2021	Tasa promedio ponderada de interés efectivo	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	Sin interés	$ -	$ 56,553	$ -	$ -	$ 56,553
Cuentas por pagar a partes relacionadas	Sin interés	-	318	-	-	318
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras a largo plazo	2.76%	640,630	112,696	96,902	-	850,228
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	2.76%	-	-	-	3,686,550	3,686,550
Cuenta por pagar a Vextor Activo		-	-	76,148	-	76,148
Pasivo por arrendamiento	Sin interés	-	-	-	1,104	1,104
Depósitos en garantía de clientes	Sin interés	-	-	-	17,742	17,742
		$640,630	$ 169,567	$ 173,050	$3,705,396	$4,688,643

31 de diciembre 2020	Tasa promedio ponderada de interés efectivo	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	Sin interés	$ -	$ 9,956	$ -	$ -	$ 9,956
Cuentas por pagar a partes relacionadas	Sin interés	-	2,072	-	-	2,072
Porción circulante de los préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3.41%	422,883	8,540	39,786	-	471,209
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	3.41%	-	-	-	1,470,097	1,470,097
Pasivo por arrendamiento	Sin interés	-	-	-	1,131	1,131
Depósitos en garantía de clientes	Sin interés	-	-	-	14,050	14,050
		$ 422,883	$ 20,568	$ 39,786	$1,485,278	$ 1,968,515

31 de diciembre 2021		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 138,325	$ -	$ -	$ -	$ 138,325
Clientes por servicios de arrendamiento	Sin interés	-	3,407	228	-	3,635
		$ 138,325	$ 3,407	$ 228	$ -	$ 141,960

31 de diciembre 2020		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 11,516	$ -	$ -	$ -	$ 11,516
Partes relacionadas	Sin interés	-	-	5	-	5
Clientes por servicios de arrendamiento	Sin interés	-	313	72	-	385
		$ 11,516	$ 313	$ 77	$ -	$ 11,906

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos a tasa de interés variable tanto para los activos como para los pasivos financieros no derivados están sujetos a cambio si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de interés determinados al final del periodo sobre el que se informa.

g. V*alor razonable de los instrumentos financieros*

– Valor razonable de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

Al 31 de diciembre de 2021 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 138,325**	**$ -**	**$ -**
Clientes por servicios de arrendamiento	**3,635**	**-**	**-**
Propiedades de Inversión	**-**	**11,665,688**	**-**
	$ 141,960	**$ 11,665,688**	**$ -**

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Pasivos financieros:			
Préstamos de instituciones financieras	**$(4,536,778)**	**$ -**	**$ -**
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(56,553)**	**-**	**-**
Partes relacionadas	**(318)**	**-**	**-**
Cuenta por pagar a Vextor Activo	**(76,148)**	**-**	**-**
Pasivo por arrendamientos	**(1,104)**	**-**	**-**
Depósitos en garantía de clientes	**(17,742)**	**-**	**-**
	$(4,688,643)	**$ -**	**$ -**

Al 31 de diciembre de 2020 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,516	$ -	$ -
Clientes por servicios de arrendamiento	385	-	-
Partes relacionadas	5	-	-
Propiedades de Inversión	-	7,008,289	-
	$ 11,906	$ 7,008,289	$ -

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Pasivos financieros:			
Préstamos de instituciones financieras	$(1,941,306)	$ -	$ -
Proveedores y otras cuentas por pagar	(9,956)	-	-
Partes relacionadas	(2,072)	-	-
Pasivo por arrendamientos	(1,131)	-	-
Depósitos en garantía de clientes	(14,050)	-	-
	$(1,968,515)	$ -	$ -

h. Valor razonable de los instrumentos financieros y jerarquía de los valores razonables

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el análisis con el valor razonable de los instrumentos financieros es:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 138,325**	**$ 138,325**	$ 11,516	$ 11,516
Clientes por servicios de arrendamiento	**3,635**	**3,635**	385	385
Partes relacionadas	-	-	5	5
Propiedades de Inversión	**11,665,688**	**11,665,688**	7,008,289	7,008,289
	$ 11,807,648	**$ 11,807,648**	$ 7,020,195	$ 7,020,195

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:				
Préstamos de instituciones financieras	**$ (4,536,778)**	**$ (4,440,649)**	$ (1,941,306)	$ (1,818,513)
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(56,553)**	**(56,553)**	(9,956)	(9,956)
Partes relacionadas	**(318)**	**(318)**	(2,072)	(2,072)
Cuenta por pagar a Vextor Activo	**(76,148)**	**(76,148)**	-	-
Pasivo por arrendamientos	**(1,104)**	**(1,104)**	(1,131)	(1,131)
Depósitos en garantía de clientes	**(17,742)**	**(17,742)**	(14,050)	(14,050)
	$ (4,688,643)	**$ (4,592,514)**	$ (1,968,515)	$ (1,845,722)

El siguiente análisis muestra el valor razonable medido de acuerdo con las metodologías que fueron aplicables como se describe:

	31 de diciembre de 2021			
	Nivel 1	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 138,325**	**$ -**	**$ -**	**$ 138,325**
Clientes por servicios de arrendamiento	**3,635**	**-**	**-**	**3,635**
Propiedades de Inversión	**-**	**11,665,688**	**-**	**11,665,688**
	$ 141,960	**$ 11,665,688**	**$ -**	**$ 11,807,648**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Préstamos de instituciones financieras	**$ (4,536,778)**	**$ -**	**$ -**	**$(4,536,778)**
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(56,553)**	**-**	**-**	**(56,553)**
Partes relacionadas	**(318)**	**-**	**-**	**(318)**
Cuenta por pagar a Vextor Activo	**(76,148)**	**-**	**-**	**(76,148)**
Pasivo por arrendamientos	**(1,104)**	**-**	**-**	**(1,104)**
Depósitos en garantía de clientes	**(17,742)**	**-**	**-**	**(17,742)**
	$ (4,688,643)	**$ -**	**$ -**	**$ (4,688,643)**

31 de diciembre de 2020

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,516	$ -	$ -	$ 11,516
Clientes por servicios de arrendamiento	385	-	-	385
Partes relacionadas	5	-	-	5
Propiedades de Inversión	-	7,008,289	-	7,008,289
	$ 11,906	$ 7,008,289	$ -	$ 7,020,195

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Préstamos de instituciones financieras	$ (1,941,306)	$ -	$ -	$(1,941,306)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(9,956)	-	-	(9,956)
Partes relacionadas	(2,072)	-	-	(2,072)
Pasivo por arrendamientos	(1,131)	-	-	(1,131)
Depósitos en garantía de clientes	(14,050)	-	-	(14,050)
	$ (1,968,515)	$ -	$ -	$ (1,968,515)

13. Saldos y transacciones en moneda extranjera

La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2021		2020	
En miles de dólares estadounidenses:				
Activos monetarios	USD	6,197	USD	1,815
Pasivos monetarios		212,569		86,390
Posición larga	USD	206,372	USD	84,575
Equivalente en pesos	$	4,233,862	$	1,686,020

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020	Al 11 de abril de 2022
Dólar estadounidense	$20.5157	$19.9352	$20.2782

14. Gastos por naturaleza

Los gastos de operación, administración y generales que se presentan en el estado de utilidad integral se integran como sigue:

	2021	2020
Gastos de operación		
Nómina y servicios de personal	$ 4,756	$ 4,562
Servicios de mantenimiento	2,063	1,785
Gastos indirectos de administración	3,059	3,888
Honorarios	91	321
Seguridad	744	821
Gastos de viaje	71	103
Energéticos	5,397	3,142
Seguros y fianzas	266	550
Otros	2,664	784
Total	$ 19,111	$ 15,956

	2021	2020
Gastos de administración		
Servicios de asesoría y administración	$ 13,505	$ 19,697
Servicios de personal	10,479	9,629
Servicios de mantenimiento	41	8
Gastos indirectos de administración	1,023	2,528
Honorarios	8,219	4,127
Depreciación y amortización	115	100
Energéticos	114	95
Seguros y fianzas	329	285
Predial	12,370	-
Otros	26	144
Total	$ 46,221	$ 36,613

15. Ingreso y gasto por intereses

a) Los ingresos ganados son originados principalmente por inversiones:

	2021	2020
Intereses ganados	$ 601	$ 283

b) Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2021	2020
Intereses de préstamos bancarios y de documentos por pagar	$ (106,931)	$ (69,562)
Intereses capitalizados	34,012	6,486
	$ (72,919)	$ (63,076)

16. Compromisos y contingencias

a) Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde el Fideicomiso es el arrendador, son como sigue:

	Total
Menos de 1 año	$ 1,016
De 1 a 5 años	3,803
Más de 5 años	3,098
	$ 7,917

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales el Fideicomiso tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b) Litigios

El Fidecomiso se encuentra sujeta a posibles juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

c) Contingencias fiscales

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

17. Información del portafolio operativo

- *Productos y servicios del portafolio operativo a informar se derivan ingresos*

  El Fideicomiso otorga en uso o goce temporal inmuebles que son utilizados principalmente para cinco actividades, lo cual le da la diversidad que busca el Fideicomiso para diferenciarse en el mercado de sus competidores, estas actividades se desarrollan en los siguientes sectores: industrial, educativo, de oficinas, logística y comercio, todas dirigidas por un mismo director.

  Los gastos de operación y administración se incurren indistintamente para todos los inmuebles y no se tienen segregados ya que el mismo personal cubre las actividades de operación y administración del Fideicomiso.

  La información sobre el portafolio operativo a informar del Fideicomiso se presenta a continuación:

a. Ingresos del portafolio operativo (Nota 4c)

Portafolio operativo:	2021	2020
Industrial y logística	$ 422,949	$ 356,907
Educativo	100,103	94,429
Oficinas	79,108	69,007
Comercio	44,555	40,832
Agroindustrial	43,812	-
	$ 690,527	$ 561,175

b. Propiedades de inversión del portafolio operativo:

	2021	2020
Industrial y logística	$ 8,065,717	$ 5,406,453
Educativo	987,504	1,055,605
Comercio	449,467	546,231
Agroindustrial	2,163,000	-
	$ 11,665,688	$ 7,008,289

No se realiza una supervisión sobre el rendimiento del portafolio operativo y distribución de recursos entre propiedades, debido a que es considerado irrelevante por la naturaleza de la operación por lo cual:

- Todos los activos son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular; y

- Todos los pasivos de igual forma son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular.

c. Información geográfica

El Fideicomiso opera todas sus divisiones en México, por lo tanto; no hay una clasificación geográfica que deba ser considerado como un segmento.

d. Información sobre clientes principales

Por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el 59% y 60% de sus ingresos totales se concentran en contratos celebrados con terceros, el 41% y 40% restante se encuentra concentrado con sus partes relacionadas, respectivamente.

18. Nuevos pronunciamientos contables

Normas publicadas que no son todavía aplicables

El Fideicomiso no ha adoptado de manera anticipada ninguna norma, interpretación o modificación que se haya publicado y que aún no está vigente.

Las normas e interpretaciones emitidas que se enuncian a continuación aún no son efectivas a la fecha de emisión de los estados financieros y se tiene la intención de adoptarlas cuando sean efectivas. El Fideicomiso espera que estas enmiendas y modificaciones no tendrán un impacto en sus políticas contables estados financieros.

Mejoras a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar ciertos requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las mejoras aclaran:

- Qué se entiende por derecho al aplazar la liquidación
- Debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa
- La clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento
- Si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectan su clasificación

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben ser aplicado retrospectivamente.

19. Hechos posteriores

A partir del 1 de enero de 2022, el Fideicomiso ha decidido modificar su moneda funcional de Pesos Mexicanos a Dólares de Estados Unidos debido a que han determinado que el USD es la moneda que a partir de dicha fecha influye principalmente en los precios de venta de arrendamientos.

Con base en la evaluación los indicadores anteriores se consideraron como indicadores primarios, por lo cual se concluyó que la moneda funcional es el dólar, independientemente que la moneda local en la que se registran sus operaciones actualmente es el peso mexicano.

El 28 de enero 2022, se celebró un pagaré con el Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V. (Banorte) por el cual se contrató una línea por 10 millones de dólares a una tasa de interés LIBOR + 1.95 puntos porcentuales con fecha de vencimiento del 28 de abril de 2022, dicho crédito fue prepagado el 07 de marzo de 2022.

Durante el mes de febrero de 2022, la Administración ha liquidado el crédito con BBVA por un importe de $102,579 y con Banco Inbursa renegoció la ampliación de plazo para el pago de los créditos con vencimiento el 08 de abril de 2022 respectivamente, conservando los mismos importes y tasa de interés.

El 28 de febrero de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó por decisión unánime una distribución en efectivo por $179,720, correspondiente a 335,667,723 CBFI's y una proporción por CBFI de $0.5354104302724390, el cual será pagado el 10 marzo del 2022.

El 28 de febrero de 2022 el Fideicomiso dispuso una línea de crédito simple con Scotiabank Inverlat, S.A. por un importe de 31.2 millones de dólares a una tasa fija del 3.60% con fecha del vencimiento del 24 de febrero de 2027.

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
con informe de los auditores independientes

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
(FIBRA NOVA)

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estados consolidados de situación financiera
- Estados consolidados de resultados
- Estados consolidados de resultados integrales
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso
- Estados consolidados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros consolidados

Construyendo un mejor entorno de negocios

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y Fideicomitente
del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y subsidiarias ("el Fideicomiso" o "Fibra Nova"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado consolidado de resultados y de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio del fideicomiso consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra Nova al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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 adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados"* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 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 consolidados 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.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados"* de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión ("PDI")

Descripción del asunto clave de la auditoría

La actividad preponderante del Fideicomiso es la administración de un portafolio diversificado de inmuebles para su arrendamiento, mismo que ha sido definido como propiedades de inversión en su totalidad y tratado contablemente conforme a las reglas establecidas en la "NIC-40 *Propiedades de inversión*", habiendo elegido la administración la valuación de dichos activos a su valor razonable, el cual debe ser revisado a cada fecha de reporte. Nos enfocamos en esta área debido a que la valuación de las PDI requirió la participación de especialistas en valuación de la Administración y de nuestros propios especialistas, ya que la metodología para la determinación del valor razonable implica el uso de supuestos subjetivos y la aplicación de juicio significativo en su determinación.

En las Notas 3d y 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe con mayor detalle la política contable sobre la determinación del valor razonable de las PDI.

Cómo nuestra auditoría abordó este asunto

Evaluamos las capacidades y competencia de los especialistas de la administración, evaluamos su independencia, discutimos el alcance de su trabajo; auditamos la metodología seleccionada para la valuación de las PDI evaluando su consistencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, utilizada en la valuación de la totalidad de las PDI mantenidas en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020.

Evaluamos los supuestos clave considerados en la determinación del valor razonable de las PDI. Comparamos los supuestos de la valuación de las PDI contra los registros contables de Fibra Nova; nuestros procedimientos de auditoría fueron aplicados sobre muestras representativas. Obtuvimos los contratos de arrendamiento de Fibra Nova e inspeccionamos que correspondieran a las versiones firmadas y aprobadas por las partes y comparamos los supuestos considerados en la valuación de los especialistas de la administración contra la documentación de los contratos de arrendamiento correspondientes. Evaluamos las circunstancias descritas sobre las propiedades de inversión incluidas por los especialistas en su avalúo, realizando inspecciones físicas de las propiedades y cotejando los datos claves contenidos en los papeles de valuación con la evidencia física inspeccionada.

Involucramos a nuestros propios especialistas de valuación para aplicar nuestros procedimientos de auditoría sobre la valuación de las PDI. Evaluamos la determinación del valor razonable de las PDI contra la expectativa de valor de mercado, evaluamos la metodología y los supuestos considerados por la administración; probamos los supuestos considerando operaciones de mercado comparables y enfocando también nuestros procedimientos de auditoría sobre partidas identificadas cuyo valor fuera superior a los valores observables de mercado.

Evaluamos cualitativa y cuantitativamente el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020. Analizamos los beneficios económicos futuros relacionados con los contratos de arrendamiento vigentes de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020, considerando los cambios en dichos beneficios económicos hasta la fecha de terminación de estos contratos.

Evaluamos las revelaciones de Fibra Nova relacionadas con las PDI en los estados financieros consolidados adjuntos.

Otra información contenida en el informe anual 2020 del Fideicomiso

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y el informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso 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 el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 estados financieros consolidados.

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. Tambien:

- 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 del Fideicomiso.

- 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 del Fideicomiso 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 el Fideicomiso 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.

Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados 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 del Fideicomiso 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.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. César Dominguez Quintana

Chihuahua, Chih.
18 de marzo de 2021

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2020	2019
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	**Nota 5**	$ 11,516	$ 5,607
Clientes y otras cuentas por cobrar	**Nota 6**	27,375	28,406
Partes relacionadas	**Nota 8**	5	430
Pagos anticipados		4,718	6,337
Total del activo circulante		43,614	40,780
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	**Nota 7**	7,008,289	6,152,756
Mobiliario y equipo, neto	**Nota 7**	1,040	960
Activos por derecho de uso	**Nota 3e**	1,065	1,126
Impuestos sobre la renta diferido	**Nota 11**	456	-
Otros activos, neto		32,940	602
Total del activo no circulante		7,043,790	6,155,444
Total del activo		$ 7,087,404	$ 6,196,224
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	**Nota 12**	$ 471,209	$ 217,104
Vextor Activo (parte relacionada)	**Nota 8**	-	847,627
Proveedores y otras cuentas por pagar		9,956	13,086
Impuestos por pagar		928	940
Partes relacionadas	**Nota 8**	2,072	4,409
Total del pasivo a corto plazo		484,165	1,083,166
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	**Nota 12**	1,470,097	214,199
Depósitos en garantía de clientes		14,050	14,103
Pasivo por arrendamientos	**Nota 3e**	1,131	1,155
Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados	**Nota 3g**	52	36
Total del pasivo de largo plazo		1,485,330	229,493
Total del pasivo		1,969,495	1,312,659
Patrimonio del fideicomiso:	**Nota 9**		
Patrimonio		3,311,014	3,749,358
Reserva para recompra de certificados fiduciarios		(3,446)	(1,860)
Utilidades acumuladas		1,810,358	1,136,078
Otro resultado integral		(17)	(11)
Total del patrimonio del fideicomiso		5,117,909	4,883,565
Total del pasivo y patrimonio del fideicomiso		$ 7,087,404	$ 6,196,224

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados

(Cifras en miles de pesos, excepto en la utilidad básica y diluida por CBFI)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020	2019
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	**Nota 4c**	$ 561,175	$ 472,325
Gastos de operación			
Gastos de operación	**Nota 15**	(15,956)	(14,362)
Gastos de administración	**Nota 15**	(36,613)	(32,356)
		(52,569)	(46,718)
Utilidad de operación		508,606	425,607
Costo de financiamiento y otros ingresos:			
Intereses ganados	**Nota 16**	283	72
Gastos por intereses y otros gastos financieros	**Nota 16**	(63,076)	(38,819)
Fluctuación cambiaria, neta		(39,117)	26,750
Revaluación de propiedades de inversión	**Nota 7**	267,128	168,555
		165,218	156,558
Utilidad antes de impuestos		673,824	582,165
Beneficio costo por impuesto a la utilidad	**Nota 11**	(456)	5
Utilidad neta consolidada		$ 674,280	$ 582,160
Atribuible a:			
Accionistas de la entidad controladora		674,280	582,160
Utilidad Básica y Diluida por CBFI	**Nota 10**	2.79	2.40

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020	2019
Utilidad neta		$ 674,280	$ 582,160
Resultados integrales que no se reclasificarán posteriormente en los estados consolidados de resultados:			
Resultado por revaluación de beneficios al personal:			
Pérdida actuarial	**Nota 3g**	(6)	(16)
Impuesto sobre la renta diferido		-	5
Total otro resultado integral para no ser reclasificado a resultados		(6)	(11)
Utilidad integral		$ 674,274	$ 582,149
Atribuible a:			
Accionistas de la entidad controladora		$ 674,274	$ 582,149

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de pesos)

	Patrimonio	Reserva para recompra de certificados fiduciarios	Utilidades acumuladas	Otro resultado integral	Patrimonio total del fideicomiso
Saldos al 1 de enero de 2019	$ 4,143,009	$ (2,905)	$ 553,918	$ -	$ 4,694,022
Reembolso a tenedores de certificados	(393,651)	-	-	-	(393,651)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	1,045	-	-	1,045
Utilidad integral del año	-	-	582,160	(11)	582,149
Saldos al 31 de diciembre de 2019	3,749,358	(1,860)	1,136,078	(11)	4,883,565
Reembolso a tenedores de certificados	(438,165)	-	-	-	(438,165)
Recompra de certificados fiduciarios propios	(179)	(3,518)	-	-	(3,697)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios	-	1,932	-	-	1,932
Utilidad integral del año	-	-	674,280	(6)	674,274
Saldos al 31 de diciembre de 2020	$ 3,311,014	$ (3,446)	$ 1,810,358	$ (17)	$ 5,117,909

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2870
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) (FIBRA NOVA)

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020	2019
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos		$ 673,824	$ 582,165
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Beneficios a los empleados		10	20
Utilidad cambiaria no realizadas por préstamos con partes relacionadas		-	(21,829)
Utilidad cambiaria no realizada por préstamos con instituciones financieras		(243,322)	(4,421)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a favor		(283)	(72)
Efectos por arrendamiento		37	29
Depreciación y amortización		100	192
Reevaluación de propiedades de inversión a valor razonable	**Nota 7**	(267,128)	(168,555)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos por intereses y otros gastos financieros		63,076	38,819
		226,314	426,348
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Clientes y otras cuentas por cobrar		1,031	(13,122)
Pagos anticipados		1,619	(5,026)
Partes relacionadas		(1,912)	1,400
Proveedores y otras cuentas por pagar		(3,183)	6,541
Pagos de impuestos distintos al impuesto a la utilidad		(12)	483
Intereses cobrados		283	72
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		224,140	416,696
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	**Nota 7**	(588,405)	(584,545)
Efectivo restringido	**Nota 5**	(32,338)	-
Otros activos		(180)	(634)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(620,923)	(585,179)
Actividades de financiamiento:			
Prestamos adquiridos con instituciones financieras	**Nota 12**	3,036,370	193,150
Pagos por amortización de préstamos con instituciones financieras	**Nota 12**	(1,283,045)	(24,742)
Préstamos adquiridos de partes relacionadas	**Nota 8**	-	590,089
Pago de préstamo con Vextor Activo (parte relacionada)	**Nota 8**	(847,627)	(205,363)
Intereses pagados		(63,076)	(48,106)
Recompra de certificados fiduciarios propios	**Nota 9**	(3,697)	-
Reembolsos a tenedores de certificados	**Nota 9**	(438,165)	(393,651)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios		1,932	1,045
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		402,692	112,422
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		5,909	(56,061)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		5,607	61,668
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		$ 11,516	$ 5,607

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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 consolidados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(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, Chih. México. Su actividad principal consiste 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, 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	64.46
Grupo Bafar	6.96
Fundación Grupo Bafar	1.64
Oferta pública	26.94

Al consumar la oferta, el Fideicomiso inició una serie de transacciones, iniciando con la contribución de los derechos de cobro de las rentas de los inmuebles que se aportan al fideicomiso; dichos inmuebles forman parte del portafolio inicial. A cambio, los propietarios de los inmuebles recibieron 179,346,614 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) emitidos por el Fideicomiso, de acuerdo con el valor de los inmuebles aportados.

El portafolio de la Entidad está conformado por 99 propiedades que se integran como sigue:

Propietarios	Parques Industrial	Cedis	Educación y Oficinas	Tiendas	Total
Portafolio inicial	9	7	4	61	81
Adiciones en el ejercicio 2018	2	3	2	4	11
Adiciones en el ejercicio 2019	4	-	1	-	5
Adiciones en el ejercicio 2020	1	-	1	-	2
	16	10	8	65	99

La actividad en el patrimonio del Fideicomiso durante 2020 y 2019, se detalla en la Nota 9.

Entre los asuntos relevantes del ejercicio 2020 se destacan los siguientes:

- La firma de un nuevo contrato de arrendamiento de cinco años, iniciando el 1 de marzo de 2020, para el arrendamiento de un edificio de 165,000 pies cuadrados en la ciudad de Juárez. El arrendatario es una compañía pública estadounidense que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

- Disposición de $50 millones de dólares proveniente de la línea de crédito previamente contratada con Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. (Bancomext), El crédito dispuesto cuenta con un periodo de gracia de dos años para el pago de amortizaciones de capital, los pagos de principal e interés serán mensuales y devengara intereses a la tasa LIBOR + 2.46 puntos porcentuales. El crédito tendrá como vencimiento en el primer trimestre de 2027. El pago de las amortizaciones está bajo el esquema de "balloon payment" por lo cual la última amortización corresponderá al 87% del monto dispuesto. Los recursos obtenidos serán utilizados para refinanciar deuda en dólares de corto plazo que en su momento se utilizó para el desarrollo y adquisición de propiedades, por lo que el indicador "Loan To Value" no tendrá cambios.

- La firma de un nuevo contrato de arrendamiento por diez años que iniciara en mayo de 2021 para un nuevo edificio de oficinas corporativas de 19 mil pies cuadrados de tipo Built to Suit ubicado en la Ciudad de Chihuahua. El arrendatario es una empresa estadounidense del sector automotriz que cotiza en la bolsa de Nueva York, Estados Unidos.

Autorización de los estados financieros consolidados

La emisión de los estados financieros consolidados adjuntos correspondientes fue autorizada por el director de finanzas, C.P. Luis Carlos Piñón Reza, el 18 de marzo de 2021. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea Anual de Tenedores. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjuntos.

2. Bases de presentación

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB" por sus siglas en inglés).

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Asimismo, requiere que la Administración utilice su juicio durante el proceso de la aplicación de las políticas contables. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados, se describen en la Nota 4.

Las partidas significativas se revelan por separado en los estados consolidados integrales. Excepto por los efectos de la norma internacional de contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) 19 revisada, neto de los efectos de los impuestos diferidos, no existen partidas adicionales de Otros Resultados Integrales (ORI) en los estados consolidados integrales.

Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a Dls. o dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

a) Negocio en Marcha

Como resultado de la reestructuración de su financiamiento y la mejora en la administración del capital de trabajo, el Fideicomiso ha mejorado su liquidez a corto y mediano plazo. El presupuesto y las proyecciones del Fideicomiso, considerando variaciones razonables en el desempeño comercial, muestran que la Compañía puede continuar operando con el nivel actual de financiamiento y hacerles frente a sus compromisos con terceros.

Después de realizar las investigaciones pertinentes, los directores consideran que existe una expectativa razonable de que el Fideicomiso generará los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso preparó sus estados financieros consolidados sobre la base de negocio en marcha.

A inicios del año 2020 el mundo entero se ha visto afectado por la pandemia del virus COVID-19, situación contingente que en conjunto con otros factores económicos globales representan retos y riesgos de negocio para muchas industrias.

Algunos de los arrendatarios en el sector industrial y logística tuvieron que realizar paros parciales en sus actividades; la mayoría del portafolio industrial y logístico, así como los del sector oficinas y retail, continuaron operando dado su importante rol ya sea como negocio esencial o como proveedores de negocios esenciales. Estos arrendatarios representan más del 83.5% del portafolio de inversión. La cartera se encuentra cobrada al 100% a la fecha de estos estados financieros consolidados.

En el caso del portafolio educativo que representa el 16.5%, se han visto afectados con motivo de la suspensión de clases decretada por la Secretaría de Educación Pública en el acuerdo oficial número 02/03/20 por el que se suspenden clases en las escuelas de educación preescolar, primaria, secundaria, normal, así como aquellas de los tipos medio superior y superior dependiente de la Secretaría de Educación Pública, y cuyo periodo de suspensión ha sido extendido hasta nuevo aviso como medida para atender la emergencia sanitaria generada por la pandemia COVID-19. Ante esta situación, se acordó con los arrendatarios del sector educativo con respecto a los campus en Chihuahua, Guadalajara y Querétaro, el diferimiento del 25% de las rentas de los meses de abril y mayo, los cuales, a la fecha de estos estados financieros consolidados adjuntos han sido liquidados en su totalidad.

Dado lo anterior, el Fideicomiso tiene un sólido modelo de negocio capaz de afrontar los desafíos del entorno, con una posición financiera y niveles de apalancamiento adecuados.

b) Costo histórico

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base del costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión que se han valuado a su valor razonable. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

c) Valor razonable

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, el Fideicomiso 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 IFRS 16 "Arrendamientos", y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

d) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria, Administradora Fibra Norte, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

e) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, y los valores fueron redondeados a miles de pesos mexicanos, excepto donde se indique lo contrario. Las cifras referidas en dólares estadounidenses ("USD"), son expresadas en miles de dólares estadounidenses, excepto donde se indique lo contrario.

f) Estado consolidado de resultados

Los gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo con su naturaleza.

El Fideicomiso presenta el rubro de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y gastos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

g) Estado consolidado de flujos de efectivo

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, el Fideicomiso ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

a) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores y otras cuentas por pagar, beneficios definidos a los empleados, cuentas por pagar a partes relacionadas, deuda financiera, clientes y cuentas por cobrar y propiedades de inversión, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuados. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas por cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo

el control del activo transferido reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones (CBFIs) liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio del fideicomiso como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Cuando un pasivo financiero existente haya sido reemplazado por otro pasivo del mismo acreedor bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia entre los importes en libros respectivos, se reconoce los resultados.

b) Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición.

El mobiliario y equipo mantenidos para fines administrativos se presentan en el estado de posición financiera al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos (distintos a los terrenos y propiedades en construcción), menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo.

La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

c) Propiedades de inversión

El Fideicomiso reconoce sus propiedades de inversión utilizando la Norma Internacional de Contabilidad 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión valuadas inicialmente a su 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 a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados del ejercicio en el que se producen. Los valores razonables se obtienen mediante una valoración anual realizada internamente por la administración, en caso de detectar indicios de deterioro, se realiza una valuación por un perito externo independiente acreditado, aplicando el modelo de valoración recomendado por el International Valuation Standards Commitee.

La técnica de valuación utilizada por la administración se define como nivel 2, el método consiste en el enfoque de ingresos mediante el método de capitalización directa, el valor razonable se estima utilizando la capitalización del ingreso neto operativo por medio de sus rentas reales contractuales de los inmuebles y el uso de una tasa de capitalización observada de mercado con base en comunicaciones especializadas.

La duración de los flujos de efectivo y el momento específico de obtención de los cobros y pagos vienen determinados por acontecimientos tales como revisiones de la renta. La duración generalmente viene determinada por la tendencia existente en el mercado inmobiliario.

Los flujos de efectivo periódicos se calculan en función de los ingresos netos de los gastos de administración y otros gastos operativos y de dirección. Una vez obtenida la cantidad derivada de la serie de ingresos periódicos, junto con una estimación del valor terminal esperado al final del periodo proyectado, esta cantidad se descuenta.

Considerando únicamente el efecto de los Incrementos (disminuciones) significativos en el valor estimado de las rentas de alquiler y su crecimiento anual, obtendríamos unos valores razonables significativamente más altos (bajos) de los inmuebles.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se enajenan o cuando se retiran permanentemente de su uso continuo 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 que se da de baja.

Se realizan traspasos solo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a activo fijo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se reclasifica a propiedades de inversión, la Fibra contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de activos fijos establecida a la fecha del cambio de uso.

d) Deterioro de propiedades de inversión

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus propiedades de inversión a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

La administración ha definido que cada propiedad de inversión representa una UGE. Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o UGE) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o UGE) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de gastos de operación.

e) Arrendamientos

El Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho para controlar el uso de un activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso aplica un único enfoque de reconocimiento y medición para sus arrendamientos, excepto para aquellos que sean a corto plazo y de bajo valor. El Fideicomiso reconoce el pasivo por arrendamiento que refleja los pagos por rentas y el activo por derecho de uso por los activos subyacentes.

i) Activos por derecho de uso

El Fideicomiso reconoce los activos por derecho de uso desde la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que activo está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo de adquisición, menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. El costo del activo por derecho de uso incluye el monto de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costos directos iniciales incurridos y los pagos por arrendamiento realizados durante o antes de la fecha de inicio menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Los activos por derecho de uso se deprecian en línea recta sobre el plazo más corto del arrendamiento y la vida útil estimada de los activos a una vida útil de 20 años en promedio.

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere al Fideicomiso al final del plazo del arrendamiento o el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de inicio de cada arrendamiento, el Fideicomiso reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de pagos de arrendamiento a realizar durante el plazo del arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos pagos fijos sustanciales) menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, y los montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura de ser ejercida por el Fideicomiso y los pagos de penalidades por recisión del arrendamiento.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o tasa se reconocen como gastos (a menos que sean incurrido para producir inventarios) en el período en el que ocurre el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, el Fideicomiso utiliza la tasa incremental de los financiamientos al momento del arrendamiento, desde la fecha de inicio en el caso de que la tasa de interés implícita en el arrendamiento no sea posible de identificar.

Después de la fecha de inicio, el monto del pasivo por arrendamiento se incrementa con la finalidad de reflejar los intereses acumulados y se reduce por los pagos de arrendamiento. Además, el valor en

libros del pasivo por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación sustancial, un cambio en el plazo del arrendamiento, cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en los pagos futuros como resultado de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción de compra del activo subyacente.

f) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

g) Beneficios a los empleados

i. Planes de beneficios definidos

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El Fideicomiso reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

Al 31 de diciembre de 2020, se ha reconocido en los estados financieros consolidados un pasivo por obligaciones laborales con valor de $52 conforme al cálculo actuarial obtenido, integrado por el costo neto del periodo registrado en resultados de $10 y un cargo a los otros resultados integrales por $6, correspondientes a perdidas actuariales.

ii. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a
proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como

un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

h) Ingresos por arrendamiento de inmuebles

El Fideicomiso obtiene ingresos por las rentas operativas de los edificios corporativos, plantas industriales, centros de distribución y tiendas y las rentas de otros inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

i) Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces ("FIBRA") para fines de impuesto sobre la renta. Al cumplirse los requerimientos del art.187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), consecuentemente el Fideicomiso no es causante de dicho impuesto.

Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria del Fideicomiso disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

j) Transacciones en moneda extranjera

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional del Fideicomiso. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su

celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

k) Costos por préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente toma un período sustancial de tiempo para prepararse para el uso previsto o la venta se capitalizan como parte del costo del activo. Todos los demás costos por préstamos se registran como gastos en el período en el que ocurren. Los costos por préstamos consisten en intereses y otros costos en los que incurre una entidad en relación con el préstamo de fondos.

l) Utilidad básica y diluida por CBFIs

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad combinada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación.

m) Portafolio operativo

El portafolio operativo se define como las propiedades de inversión del Fideicomiso, encausados a su arrendamiento conforme al sector o giro en el que participan y que se encuentran sujetos a riesgos y beneficios.

El Fideicomiso evalúa su portafolio operativo de acuerdo con el tipo de uso de los inmuebles arrendados. En consecuencia, la administración del Fideicomiso, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada inmueble para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada propiedad operativa, considerando que la diversificación es una de sus mayores fortalezas en el mercado.

n) Resultado integral

El resultado integral es la suma de la utilidad o pérdida neta y los otros resultados integrales (ORI). Los otros resultados integrales representan ingresos, costos y gastos devengados, y que están pendientes de realización, se componen, entre otros, por ganancias o pérdidas por instrumentos derivados de cobertura y las pérdidas netas por activos disponible para la venta y pérdidas actuariales.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Esos juicios, estimaciones y supuestos se basan en el mejor conocimiento de la administración sobre los hechos y circunstancias relevantes existentes a la fecha de la valuación, considerando su experiencia previa, sin embargo; los resultados reales podrían diferir de los montos incluidos en la información financiera. Asimismo, los cambios en los supuestos y estimaciones podrían tener un impacto significativo en los estados

financieros de acuerdo con la normatividad relativa.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Arrendamientos – estimación de la tasa incremental de financiamiento

El Grupo no determinó con facilidad la tasa de interés implícita en el arrendamiento, por lo tanto, utiliza una tasa de endeudamiento para medir los pasivos por arrendamiento. La tasa de endeudamiento es el tipo de interés que tendría que pagar el Fideicomiso para solicitar un préstamo a un plazo similar, con garantías similares a fin de obtener fondos necesarios para la adquisición de un activo a un valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar.

Por tanto, la tasa de endeudamiento refleja lo que el Fideicomiso "tendría que pagar"; lo que requiere una estimación cuando no se tienen tasas observables disponibles o cuando necesitan ser ajustadas para reflejar los términos y condiciones del arrendamiento. El Fideicomiso estima la tasa de endeudamiento utilizando datos observables cuando están disponibles

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como el Fideicomiso para efectos de impuesto sobre la renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal del Fideicomiso.

b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Deterioro de activos de larga duración

El valor en libros de los activos de larga duración se revisa por deterioro en caso de que situaciones o cambios en las circunstancias indiquen que no es recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede su valor de recuperación y si se encuentra deteriorado. En la evaluación de deterioro, los activos son agrupados en una unidad generadora de efectivo a la cual pertenecen. El monto recuperable de la unidad generadora de

efectivo es calculado como el valor presente de los flujos futuros que se estima generarán los activos. Existirá deterioro si el valor recuperable es menor que el valor en libros.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada inmueble son: i) presentan rentabilidad recurrente negativa en el período combinada con pérdidas recurrentes, ii) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes, iii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del inmueble, iv) plan de la administración para disponer de un inmueble (cerrar o vender) antes de la toma de decisión, entre otros.

El Fideicomiso define las UGE a nivel de cada inmueble y también estima la periodicidad y los flujos de efectivo que debería generar. Los cambios posteriores en la agrupación de las unidades generadoras de efectivo, o cambios en los supuestos que sustentan la estimación de los flujos de efectivo o la tasa de descuento, podrían impactar los valores en libros de los respectivos activos.

Los cálculos del valor en uso requieren que el Fideicomiso determine los flujos de efectivo futuros generados por las UGE y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de los mismos. El Fideicomiso utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos utilizando estimaciones de condiciones de mercado. Así mismo para efectos de la tasa de descuento y de crecimiento de perpetuidad se utilizan indicadores de primas de riesgo del mercado y expectativas de crecimiento a largo plazo en los mercados en los que el Fideicomiso opera.

c) Ingresos ordinarios procedentes de contratos de arrendamiento de inmuebles

Información desagregada de los ingresos

A continuación, se detalla la desagregación de los ingresos ordinarios por el portafolio operativo:

Portafolio operativo:	**Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**		
	Arrendamientos operativos	**Otros ingresos**	**Total**
Industrial	$ 208,299	$ 4,324	$ 212,623
Educativo	94,429	-	94,429
Oficinas	69,007	-	69,007
Logística	144,284	-	144,284
Comercio	40,832	-	40,832
	$ 556,851	$ 4,324	$ 561,175

Portafolio operativo:	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019		
	Arrendamientos operativos	Otros ingresos	Total
Industrial	$ 263,502	$ 2,460	$ 265,962
Educativo	90,617	-	90,617
Oficinas	41,063	-	41,063
Logística	35,601	-	35,601
Comercio	39,082	-	39,082
	$ 469,865	$ 2,460	$ 472,325

Los otros ingresos corresponden a los cobros realizados a los arrendatarios principalmente por conceptos de predial y seguros, debido a que los contratos de arrendamiento son en su totalidad contratos triple A.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo y sus equivalentes se describen a continuación:

	2020	2019
Efectivo en bancos	$ 10,952	$ 2,645
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	564	2,962
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,516	$ 5,607

El artículo 187 de la actual Ley del Impuesto sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2020 y 2019, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso cuenta con un saldo de efectivo restringido por $32,338 para cubrir ciertas obligaciones financieras establecidas en los contratos de financiamiento incluidos en la nota 12 de los estados financieros consolidados adjuntos.

6. Clientes y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro se integra como sigue:

	2020	2019
Clientes por servicios de arrendamiento	$ 385	$ 915
Impuestos por recuperar (principalmente Impuesto al Valor Agregado)	26,990	27,491
	$ 27,375	$ 28,406

7. Propiedades de inversión, mobiliario y equipo

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del Fideicomiso otorgados en su totalidad para arrendamiento operativo. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las inversiones en propiedades de inversión incluyen aquellas bajo contrato de arrendamiento operativo valuadas a su valor razonable por $6,196,860 y $5,606,411, respectivamente, y las que se encuentran en proceso de construcción o en especulación valuadas inicialmente a costo, por $324,667 y $546,344, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se identificaron perdidas por deterioro de las propiedades de inversión mantenidas para su arrendamiento a esa misma fecha.

El movimiento durante del ejercicio desde la creación del Fideicomiso y hasta el 31 de diciembre de 2020 y 2019, de las propiedades de inversión es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2020
División industrial y logística	$ 4,613,044	$ 554,372	$ 165,392	$ 5,332,808
División comercial y otros	1,539,712	34,033	101,736	1,675,481
Propiedades de inversión	$ 6,152,756	$ 588,405	$ 267,128	$ 7,008,289

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Revaluación a valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2019
División industrial y logística	$ 3,918,980	$ 504,124	$ 189,940	$ 4,613,044
División comercial y otros	1,471,390	89,707	(21,385)	1,539,712
Propiedades de inversión	$ 5,390,370	$ 593,831	$ 168,555	$ 6,152,756

La clasificación de los activos sujetos a arrendamientos operacionales hacia terceros y partes relacionadas, así como la naturaleza de dichos arrendamientos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
	Terceros	**Partes relacionadas**	Terceros	Partes relacionadas
División industrial y logística	**$ 3,185,626**	**$ 2,147,182**	$ 2,113,606	$ 2,499,438
División comercial y otros	**1,076,213**	**599,267**	978,420	561,471
Propiedades de inversión	**$ 4,261,839**	**$ 2,746,450**	$ 3,091,846	$ 3,060,910

Para propósitos de la clasificación anterior, el fideicomiso como arrendador; considera los terrenos y edificios como una sola unidad, dado que la cantidad del elemento de terreno es inmaterial para el arrendamiento.

El Fideicomiso tiene ciertos compromisos de construcción como se mencionan en la nota 1 sección de eventos relevantes del ejercicio, los cuales al 31 de diciembre de 2020 ascendieron a $324,667 y $545,344. Así mismo establece compromisos de mantenimiento mayor y mejoras estructurales sobre las propiedades en arrendamiento, para cada caso en particular los contratos establecidos con sus clientes establecen los lineamientos de operación de dichos arrendamientos.

El Fideicomiso no tiene restricciones de realización de sus propiedades de inversión ni del cobro de los ingresos derivados de los mismas, sin embargo, se encuentra sujeta a cumplir los lineamientos establecidos en el propio contrato de fideicomiso, los contratos de arrendamientos con los inquilinos y en su caso los contratos de créditos contratados con instituciones financieras sobre las garantías y obligaciones de hacer y no hacer propiamente establecidos.

Durante los ejercicios al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los montos capitalizados por costos por préstamos en propiedades de inversión ascendieron a $6,486, y $9,287, respectivamente.

El movimiento durante los ejercicios de 2020 y 2019, de mobiliario y equipo es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Desinversiones	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Inversión:				
Equipo de cómputo	**$ 1,271**	**$ 145**	**$ (26)**	**$ 1,390**
Mobiliario y equipo de oficina	**-**	**35**	**-**	**35**
Depreciación:				
Equipo de cómputo	**(311)**	**(99)**	**26**	**(384)**
Mobiliario y equipo de oficina	**-**	**(1)**	**-**	**(1)**
Mobiliario y equipo, neto	**$ 960**	**$ 80**	**$ -**	**$ 1,040**

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Desinversiones	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Inversión:				
Equipo de cómputo	$ 1,270	$ 32	$ (31)	$ 1,271
Depreciación:				
Equipo de cómputo	(150)	(192)	31	(311)
Mobiliario y equipo, neto	$ 1,120	$ (160)	$ -	$ 960

8. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a) Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2020	2019
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos	**$ 24,342**	$ 20,417
Gastos por intereses	**11,865**	8,678
Servicios recibidos de gestión de personal	**3,045**	2,831
Mantenimiento de edificios a inquilinos	**-**	851
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	**(228,914)**	(222,703)
Ingresos por Intereses	**(2,345)**	-

b) Los saldos con partes relacionadas son:

	2020	2019
Por cobrar:		
Cibale Administrativo, S.A. de C.V.	**$ -**	$ 418
Descubre Proyecto Inmobiliario S.A. de C.V.	**-**	11
Intercarnes, S.A. de C.V.	**5**	1
	$ 5	$ 430

	2020	2019
Por pagar:		
Vextor Activo SOFOM ENR	$ 738	$ -
Cibale Administrativo, S.A. de C.V.	624	4,319
Proyectos Inmobiliarios Carnemart, S.A. de C.V.	604	-
Cibalis, S.A. de C.V.	106	90
	$ 2,072	$ 4,409

Préstamos de partes relacionadas a corto plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	2020	2019
Crédito revolvente con Vextor Activo	USD	Libor + 2	26/04/2020	$ -	$ 847,627
				$ -	$ 847,627

Las sociedades anteriormente listadas se consideran como afiliadas, debido a que los accionistas de dichas compañías son también tenedores de la mayoría de los CBFI's en circulación y por lo tanto ejercen control sobre el Fideicomiso.

Los miembros clave de la Administración recibieron compensaciones por beneficios directos a corto y largo plazo en 2020 y 2019, por $14,191 y $14,363, respectivamente, monto integrado por sueldos base y prestaciones de Ley y complementado por un programa de compensación variable que se rige con base en las distribuciones a los tenedores de los CBFIS del Fideicomiso.

9. Patrimonio del fideicomiso

Aportaciones y contribuciones:

a) El patrimonio del Fideicomiso consiste en el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b) El 3 de agosto de 2017, el Fideicomiso puso en circulación los 241,910,714 de CBFIs al momento de realizar la oferta pública inicial el 3 de agosto de 2017, el cual se compone como sigue:

	Precio	Patrimonio
Aportaciones iniciales en efectivo:		
62,564,100 CBFIs	19.50	$ 1,220,000
Aportaciones iniciales en especie:		
179,346,614 CBFIs	19.50	3,497,259
		4,717,259
Gastos de emisión		(159,989)
Total emisión CBFIs en circulación		$ 4,557,270

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el monto de CBFIs en circulación y el valor del patrimonio aportado ascendió a:

		2020		2019	
	Precio	**Número de CBFIs**	**Patrimonio**	Número de CBFIs	Patrimonio
En Circulación	19.5	**241,715,826**	**$ 4,713,459**	241,815,338	$ 4,715,399
En Tesorería	19.5	**194,888**	**3,800**	95,376	1,860
Total de CBFIs		**241,910,714**	**$ 4,717,259**	241,910,714	$ 4,717,259

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados:

Conforme a los estatutos del Fideicomiso, se distribuyen retornos de capital en efectivo por los resultados de los trimestres de cada periodo, los retornos de capital desde la fecha de constitución del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 son como sigue:

	Patrimonio
Aportaciones de los fideicomitentes (10 de julio de 2017	**$ 4,713,459**
Retornos de capital	**(48,148)**
Patrimonio al 31 de diciembre de 2017	**4,509,122**
Retornos de capital	**(366,113)**
Patrimonio al 31 de diciembre de 2018	**4,143,009**
Retornos de capital	**(393,651)**
Patrimonio al 31 de diciembre de 2019	**3,749,358**
Retornos de capital	**(438,165)**
Recompra de certificados fiduciarios propios	**(179)**
Patrimonio al 31 de diciembre de 2020	**$ 3,311,014**

a) Durante el año 2020 y 2019, el fideicomiso realizó la distribución de dividendos sobre los CBFI's por un valor de $1,932 y $1,045 respectivamente. con forme al contrato del fideicomiso para el pago del plan de compensación de largo plazo de los funcionarios iniciales de la administración.

b) En el año 2020 y 2019, se realizaron los siguientes reembolsos a los tenedores de CBFIs:

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2020

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2019	104,786	0.4333	10 de marzo de 2020
IT - 2020	106,689	0.4411	20 de mayo 2020
IIT – 2020	113,570	0.4695	13 de agosto de 2020
IIIT - 2020	113,120	0.4680	18 de noviembre de 2020

Distribuciones a los tenedores de CBFI´s 2019

Trimestre	Reembolso	Proporción	Fecha de distribución
IVT – 2018	95,279	0.3941	19 de marzo de 2019
IT - 2019	96,232	0.3980	25 de abril de 2019
IIT – 2019	100,750	0.4167	15 de agosto de 2019
IIIT - 2019	101,390	0.4193	14 de noviembre de 2019

c) El 14 de diciembre de 2019 basados en la distribución que se establece en el contrato del fideicomiso, se aprobó la compensación de aproximadamente 17 CBFI's entregados a los funcionarios del Fideicomiso equivalentes a un monto total neto de su retención de ISR de $ 332.

d) Durante el año 2019, se creó el fondo de recompra de acciones por 200,000 CBFI's con un valor de $ 3,900,000 pesos, los cuales fueron vendidos por uno de los propietarios que aportaron inicialmente los inmuebles, dando como resultado al 31 de diciembre de 2019 un saldo de 179,146,614 CBFI's.

10. Utilidad por certificados en circulación

Las ganancias básicas por certificado se calculan dividiendo el beneficio neto del ejercicio atribuible a los tenedores de los certificados del Fideicomiso entre el número certificados en circulación durante el ejercicio.

En el caso del Fideicomiso no hay ganancias diluidas por certificados, debido a que el número de certificados en circulación es fijo y solo pueden recomprarse o venderse los certificados existentes en circulación y no existe una diferenciación entre ordinarios y/o preferentes.

El siguiente cuadro incluye los beneficios atribuibles a los tenedores de los certificados:

	2020	2019
Utilidad básica y diluida por CBFI	**$ 2.79**	$ 2.40

11. Impuestos a la utilidad

a) El Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFI's y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fideicomiso, en términos de lo previsto en el oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFI's de su patrimonio.

b) Respecto a los impuestos a la utilidad de la subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR a una tasa de 30%. En el ejercicio 2020, esta subsidiaria determino una pérdida fiscal de $552.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del ISR a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el beneficio a los impuestos a la utilidad asciende a $456 originado principalmente a la valuación de pérdidas fiscales.

Los principales conceptos que originan el saldo del activo por ISR diferido son al 31 de diciembre de:

	2020	2019
ISR diferido pasivo:		
Mobiliario y equipo, neto	$ (7)	$ 9
Otros activos, neto	(224)	(46)
ISR diferido activo:		
Provisiones	224	210
Obligaciones laborales	16	7
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	447	310
Estimación para reservar el activo diferido debido a la falta de certidumbre de su aprovechamiento en el futuro	-	(490)
	$ 456	$ -

c) Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por las que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos.

Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2020, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2028	$ 930
2030	561
	$ 1,491

12. Préstamos de instituciones financieras

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos de préstamos bancarios son los siguientes:

Préstamos de instituciones financieras a corto plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple.	USD	Libor +2.50	12-mar-21	**$ 318,963**	$ -
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA Bancomer, S.A.	USD	Libor +2.50	23-jul-21	**99,676**	-
Crédito simple en moneda extranjera con BBVA Bancomer, S.A.	USD	Libor +1.85	29-jul-20	-	94,364
Crédito simple en moneda extranjera con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple,	USD	Libor +1	14-abr-20	-	94,363
Total deuda a corto plazo				**$ 418,639**	$ 188,727

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Crédito simple en moneda extranjera con Scotiabank Inverlat, S.A.	USD	Fija 3.5%	26-dic-25	**$ 303,016**	$ -
Línea de crédito simple en moneda nacional con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	USD	LIBOR +2.46	20-feb-27	**996,760**	-
Crédito simple en moneda nacional con BBVA Bancomer, S.A.	MXN	7.8%	30-sep-26	**145,899**	153,455
Crédito simple en moneda nacional con BBVA Bancomer, S.A. de C.V.	MXN	8.3%	30-nov-22	**76,992**	89,121
				1,522,667	242,576
Menos porción circulante				**52,570**	28,377
Total deuda a largo plazo				**$ 1,470,097**	$ 214,199

Los prestamos están contratados con instituciones financieras nacionales, las cláusulas más restrictivas de los contratos de préstamos otorgados por las instituciones de crédito establecen la obligación de mantener ciertas razones financieras. Dichas cláusulas fueron cumplidas al 31 de diciembre de 2020. Los préstamos bancarios tienen como aval a la Compañía tenedora del fideicomiso.

Ciertas propiedades de inversión del Fideicomiso con valor en libros de $3,090,526 garantizan los créditos bancarios comprometidos al 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de estos estados financieros consolidados. En el caso del crédito con Banco Inbursa, Grupo Bafar participa como responsable solidario conforme a los términos establecidos en el contrato.

Tasa promedio ponderada. Durante el año la tasa promedio ponderada que obtuvo el Fideicomiso para el pago de sus préstamos en pasos con instituciones financieras fue de 3.41%.

Los vencimientos de los préstamos de instituciones financieras son:

Vencimiento	Préstamos
2021	$ 471,209
2022	110,252
2023	61,198
2024	64,472
En adelante	1,234,175
	$ 1,941,306

13. Instrumentos Financieros

Administración del riesgo de capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que las compañías del Fideicomiso estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y bancos) y el capital del Fideicomiso (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 9).

El Fideicomiso no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El Comité Técnico de Fideicomiso revisa la estructura de patrimonio del Fideicomiso sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el Consejo de Fideicomiso considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. El Fideicomiso tiene un índice de endeudamiento especificado que es determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2020 de 0.3707 se encuentra en un nivel común.

	2020	2019
Deuda (i)	$ 1,941,306	$ 1,278,930
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,516	5,607
Deuda neta	1,929,790	1,272,323
Patrimonio (ii)	$ 5,117,909	$ 4,883,565
Índice de deuda neta a capital contable	0.3771	0.2607

(i) La deuda se define como préstamos de instituciones financieras a largo y corto plazo y documentos por pagar, como se describe en las Notas 8 y 12.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social del Fideicomiso que son administrados como capital.

Categorías de instrumentos financieros	2020	2019
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 11,516**	$ 5,607
Activos a costo amortizado:		
Clientes por servicios de arrendamiento	**385**	915
Pasivos financieros		
Pasivos a costo amortizado:		
Préstamos de instituciones financieras	**1,941,306**	431,303
Proveedores y otras cuentas por pagar	**9,956**	13,086
Partes relacionadas	**2,072**	4,409
Vextor Activo (parte relacionada)	**-**	847,627

a. ***Objetivos de la administración del riesgo financiero***

La función de Tesorería Corporativa del Fideicomiso ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

El Fideicomiso busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los instrumentos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. El Fideicomiso no subscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al Comité Técnico, mismo que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

b. ***Riesgo de Mercado***

Las actividades del Fideicomiso la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en los tipos de cambio (derivado de la adquisición de materias primas y materiales y de deuda (principalmente proveedores) que se adquieren en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso), y de variaciones en las tasas de interés (derivado de la contratación de deuda a tasa variable). El Fideicomiso suscribe una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición en riesgo cambiario y en tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando un análisis de sensibilidad.

No ha habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

c. *Administración del riesgo cambiario*

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del período se mencionan en la Nota 13.

- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

El Fideicomiso se encuentra principalmente expuesta a la divisa del dólar estadounidense.

	Efecto de la moneda 2020	Efecto de la moneda 2019
Resultados	**$ 86,146**	$ 9,744
Resultados	**$ (86,146)**	$ (9,744)

i) Aumento principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólar estadounidense en el Fideicomiso al final del período sobre el que se informa.
ii) Disminución principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en el dólar estadounidense en el Fideicomiso al final del período sobre el que se informa.

d. *Administración de riesgo de tasas de interés*

El Fideicomiso se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés debido a que las compañías del Fideicomiso obtienen préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. Este riesgo es manejado por el Fideicomiso manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

Las exposiciones del Fideicomiso a las tasas de interés de los activos y pasivos financieros se detallan en la siguiente sección de administración de riesgo de liquidez de esta nota.

– Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés para los instrumentos financieros del período sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año.

Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 0.50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 0.5 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2020 aumentaría (disminuiría) $ 9,280 Esto es principalmente atribuible a la exposición de la entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

e. *Administración del riesgo de crédito*

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. El Fideicomiso únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con una calificación de riesgo aprobado por el Comité de riesgo y de crédito con base en información financiera pública disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes.

La exposición del Fideicomiso y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas anualmente por el comité de administración de riesgos.

Las cuentas por cobrar están compuestas por un gran número de arrendatarios distribuidos a través de diversas áreas geográficas.

La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguro como garantía de crédito o se solicita garantía hipotecaria (cartera de créditos vigente).

El Fideicomiso define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas. El Fideicomiso no tiene concentración de riesgo de crédito ya que ninguno de sus arrendatarios excedió del 5% de los activos monetarios al cierre del año.

Además, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito en relación con las garantías financieras dadas a los bancos proporcionados por el Fideicomiso. La máxima exposición del Fideicomiso a este respecto es la cantidad máxima que el Fideicomiso tendría que pagar si la garantía está llamada.

f. *Administración del riesgo de liquidez*

El Comité Técnico tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La alta gerencia es quien establece las políticas apropiadas para el control de la liquidez a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento del Fideicomiso. Se realiza un análisis semanal del flujo de efectivo para administrar el riesgo de liquidez a fin de mantener reservas adecuadas, los fondos de reserva de préstamos y planificación de las inversiones.

Las siguientes tablas detallan el vencimiento esperado del Fideicomiso para sus activos financieros no derivados. Las tablas han sido diseñadas con base en los vencimientos contractuales no descontados de activos financieros incluyendo los intereses que se obtendrían de dichos activos. La inclusión de información sobre activos financiero no derivados es necesaria para entender la administración del riesgo de liquidez del Fideicomiso, ya que la liquidez es manejada sobre una base de activos y pasivos netos.

31 de diciembre 2020	**Tasa promedio ponderada de interés efectivo**	**Menos de un mes**	**1 a 3 meses**	**3 meses a un año**	**1 a 5 años**	**Total**
Cuentas por pagar a proveedores	Sin interés	$ -	$ 9,956	$ -	$ -	$ 9,956
Cuentas por pagar a partes relacionadas	Sin interés	-	2,072	-	-	2,072
Préstamos de instituciones financieras	3.41	422,883	8,540	39,786	1,470,097	1,941,306
		$422,883	$ 20,568	$ 39,786	$1,470,097	$ 1,941,306

31 de diciembre 2019	Tasa promedio ponderada de interés efectivo	Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Cuentas por pagar a proveedores	Sin interés	$ -	$ 12,768	$ -	$ -	$ 12,768
Cuentas por pagar a partes relacionadas	Sin interés	-	4,409	-	-	4,409
Préstamos de instituciones financieras	6.18%	2,241	193,255	869,235	214,199	1,278,930
		$ 2,241	$210,450	$ 869,235	$ 214,199	$ 1,296,125

31 de diciembre 2020		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 11,516	$ -	$ -	$ -	$ 11,516
Clientes y otras cuentas por cobrar	Sin interés	-	313	72	-	385
		$ 11,516	$ 313	$ 72	$ -	$ 11,901

31 de diciembre 2019		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	Sin interés	$ 5,607	$ -	$ -	$ -	$ 5,607
Clientes y otras cuentas por cobrar	Sin interés		336	581	-	917
		$ 5,607	$ 336	$ 581	$ -	$ 6,524

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos a tasa de interés variable tanto para los activos como para los pasivos financieros no derivados están sujetos a cambio si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de interés determinados al final del periodo sobre el que se informa.

g. V*alor razonable de los instrumentos financieros*

– Valor razonable de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

Al 31 de diciembre de 2020 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,516	$ -	$ -
Clientes y otras cuentas por cobrar	27,375	-	-
Propiedades de Inversión	-	7,008,289	-
	$ 38,891	$ 7,008,289	$ -

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Pasivos financieros:			
Deuda financiera	$(1,941,306)	$ -	$ -
Proveedores y otras cuentas por pagar	(24,006)	-	-
Beneficios a los empleados	(52)	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(2,072)	-	-
	$(1,967,436)	$ -	$ -

Al 31 de diciembre de 2019 el análisis por categoría de los instrumentos financieros es:

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 5,607	$ -	$ -
Clientes y otras cuentas por cobrar	28,406	-	-
Propiedades de Inversión	-	6,152,756	-
	$ 34,013	$ 6,125,756	$ -

	Al costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable con cambios en ORI
Pasivos financieros:			
Deuda financiera	$(1,278,930)	$ -	$ -
Proveedores y otras cuentas por pagar	(26,889)	-	-
Beneficios a los empleados	(36)	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(4,409)	-	-
	$(1,310,264)	$ -	$ -

h. Valor razonable de los instrumentos financieros y jerarquía de los valores razonables

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el análisis con el valor razonable de los instrumentos financieros es:

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 11,516**	**$ 11,516**	**$ 5,607**	**$ 5,607**
Clientes y otras cuentas por cobrar	**27,375**	**27,375**	**28,406**	**28,406**
Propiedades de Inversión	**7,008,289**	**7,008,289**	**6,152,756**	**6,152,756**
	$ 7,047,180	**$ 7,047,180**	**$ 6,186,769**	**$ 6,186,769**

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor en libros	**Valor razonable**	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:				
Deuda financiera	**$ (1,941,306)**	**$ (1,818,513)**	**$ (1,278,930)**	**$ (1,279,987)**
Proveedores y otras cuentas por pagar	**(24,006)**	**(24,006)**	**(26,889)**	**(26,889)**
Beneficios a los empleados	**(52)**	**(52)**	**(36)**	**(36)**
Cuentas por pagar a partes relacionadas	**(2,072)**	**(2,072)**	**(4,409)**	**(4,409)**
	$ (1,967,436)	**$ (1,967,436)**	**$ (1,310,264)**	**$ (1,311,321)**

El siguiente análisis muestra el valor razonable medido de acuerdo con las metodologías que fueron aplicables como se describe:

	31 de diciembre de 2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 11,516	$ -	$ -	$ 11,516
Clientes y otras cuentas por cobrar	27,375	-	-	27,375
Propiedades de Inversión	-	7,008,289	-	7,008,289
	$ 38,891	$ 7,008,289	$ -	$ 7,047,180

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Deuda financiera	$ (1,941,306)	$ -	$ -	$(1,941,306)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(24,006)	-	-	(24,006)
Beneficios a los empleados	(52)	-	-	(52)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(2,072)	-	-	(2,072)
	$ (1,967,436)	$ -	$ -	$ (1,967,436)

	31 de diciembre de 2019			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 5,607	$ -	$ -	$ 5,607
Clientes y otras cuentas por cobrar	28,406	-	-	28,406
Propiedades de Inversión	-	6,152,756		6,152,756
	$ 34,013	$ 6,152,756	$ -	$ 6,186,769

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros:				
Deuda financiera	$ (1,278,930)	$ -	$ -	$ (1,278,930)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(26,889)	-	-	(26,889)
Beneficios a los empleados	(36)	-	-	(36)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(4,409)	-	-	(4,409)
	$ (1,310,264)	$ -	$ -	$ (1,310,264)

14. Saldos y transacciones en moneda extranjera

La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2020		2019	
En miles de dólares estadounidenses:				
Activos monetarios	USD	1,815	USD	130
Pasivos monetarios		86,390		58,012
Posición larga	USD	84,575	USD	57,882
Equivalente en pesos	$	1,686,020	$	1,092,390

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha del dictamen, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	**Al 18 de marzo de 2020**
Dólar estadounidense	19.9352	18.8727	20.4415

15. Gastos por naturaleza

Los gastos de operación, administración y generales que se presentan en el estado de utilidad integral se integran como sigue:

	2020	2019
Gastos de operación		
Nómina y servicios de personal	**$ 4,562**	$ 4,452
Servicios de mantenimiento	**1,785**	1,123
Gastos indirectos de administración	**3,888**	4,209
Honorarios	**321**	456
Seguridad	**821**	826
Gastos de viaje	**103**	531
Energéticos	**3,142**	1,469
Seguros y fianzas	**550**	483
Otros	**784**	813
Total	**$ 15,956**	$ 14,362

	2020	2019
Gastos de administración		
Servicios de asesoría y administración	**$ 19,697**	$ 12,841
Servicios de personal	**9,629**	9,911
Servicios de mantenimiento	**8**	148
Gastos indirectos de administración	**2,528**	2,702
Honorarios	**4,127**	5,293
Depreciación y amortización	**100**	192
Energéticos	**95**	164
Seguros y fianzas	**285**	592
Otros	**144**	513
Total	**$ 36,613**	$ 32,356

16. Ingreso y gasto por intereses

a) Los ingresos ganados son originados principalmente por inversiones:

	2020	2019
Intereses ganados	**$ 283**	$ 72

b) Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2020	2019
Intereses de préstamos bancarios y de documentos por pagar	$ (69,455)	$ (48,007)
Intereses capitalizados	6,486	9,287
	$ (62,969)	$ (38,720)

17. Compromisos y contingencias

a) Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde el Fideicomiso es el arrendador, son como sigue:

	Total
Menos de 1 año	$ 557,784
De 1 a 5 años	2,693,737
Más de 5 años	589,403
	$ 3,840,924

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales el Fideicomiso tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b) Litigios

El Fidecomiso se encuentra sujeta a posibles juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

c) Contingencias fiscales

De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

18. Información del portafolio operativo

- *Productos y servicios del portafolio operativo a informar se derivan ingresos*

  El Fideicomiso otorga en uso o goce temporal inmuebles que son utilizados principalmente para cinco actividades, lo cual le da la diversidad que busca el Fideicomiso para diferenciarse en el mercado de sus competidores, estas actividades se desarrollan en los siguientes sectores: industrial, educativo, de oficinas, logística y comercio, todas dirigidas por un mismo director.

  Los gastos de operación y administración se incurren indistintamente para todos los inmuebles y no se tienen segregados ya que el mismo personal cubre las actividades de operación y administración del Fideicomiso.

  La información sobre el portafolio operativo a informar del Fideicomiso se presenta a continuación:

a. Ingresos del portafolio operativo (Nota 4c)

Portafolio operativo:	2020	2019
Industrial	$ 212,623	$265,962
Educativo	94,429	90,617
Oficinas	69,007	41,063
Logística	144,284	35,601
Comercio	40,832	39,082
	$ 561,175	$472,325

b. Propiedades de inversión del portafolio operativo:

	2020	2019
Industrial y logística	**$ 4,887,921**	$ 3,780,234
Educativo	**1,055,605**	1,112,323
Oficinas	**518,532**	759,551
Comercio	**546,231**	500,648
	$ 7,008,289	$ 6,152,756

No se realiza una supervisión sobre el rendimiento del portafolio operativo y distribución de recursos entre propiedades, debido a que es considerado irrelevante por la naturaleza de la operación por lo cual:

- Todos los activos son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular; y

- Todos los pasivos de igual forma son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados en alguna propiedad en particular.

c. Información geográfica

La entidad opera todas sus divisiones en México, por lo tanto; no hay una clasificación geográfica que deba ser considerado como un segmento.

d. Información sobre clientes principales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el 60% y 51% de sus ingresos totales se concentran en contratos celebrados con terceros, el 40% y 49% restante se encuentra concentrado con sus partes relacionadas, respectivamente.

19. Nuevos pronunciamientos contables

Normas publicadas que no son todavía aplicables

La entidad no ha adoptado de manera anticipada ninguna norma, interpretación o modificación que se haya publicado y que aún no está vigente.

Las normas e interpretaciones emitidas que se enuncian a continuación aún no son efectivas a la fecha de emisión de los estados financieros y se tiene la intención de adoptarlas cuando sean efectivas. El Fideicomiso espera que estas enmiendas y modificaciones no tendrán un impacto en sus políticas contables estados financieros.

Mejoras a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar ciertos requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las mejoras aclaran:

- Qué se entiende por derecho al aplazar la liquidación
- Debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa
- La clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento
- Si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectan su clasificación

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben ser aplicado retrospectivamente. El Fideicomiso está evaluando actualmente el impacto que tendrán estas modificaciones y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir renegociación.

IFRS 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Subsidiaria adoptante por primera vez

Como parte de sus mejoras anuales 2018-2020 de las IFRS, el IASB emitió una mejora a IFRS 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. La mejora permite a una subsidiaria que opta por aplicar el párrafo D16 (a) de la IFRS 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados por la matriz, con base en la fecha de transición de la tenedora a las IFRS.

Esta mejora también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16 (a) de la IFRS 1.

La enmienda es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 con adopción permitida. Las modificaciones no son aplicables al Fideicomiso.

IFRS 9 Instrumentos financieros: comisiones en la prueba del '10 por ciento 'para la baja en cuentas de pasivos financieros

Como parte de su proceso de mejoras anuales 2018-2020 a las normas IFRS, el IASB emitió una mejora a la IFRS 9. La mejora aclara honorarios que una entidad incluye al momento de evaluar si los términos de un pasivo financiero modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.

Estos honorarios incluyen solo los que paguen o reciban el prestatario y el prestamista, incluidas los honorarios pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre del otro. Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que son modificados o intercambiados en o después del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la mejora.

La enmienda es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 con adopción anticipada permitida. El Fideicomiso aplicará las modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o canjeen durante o después del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en el Fideicomiso.

20. Hechos posteriores

El 25 de febrero de 2021, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó por decisión unánime un reembolso de patrimonio por $111,750, correspondiente a 241,715,825, CBFI's y una proporción por CBFI de $0.462319750889293, el cual fue pagado el 17 marzo del 2021.

Durante el mes de enero de 2021, la Administración ha renegociado con BBVA y Banco Inbursa la ampliación de plazo para el pago de los créditos con vencimiento el 12 de marzo y 23 de julio de 2021, respectivamente, conservando los mismos importes, tasa de interés y ampliando el plazo de pago hacia largo plazo. La Administración obtuvo la renovación del crédito simple con Banco Inbursa con fecha de vencimiento del 9 de abril de 2021 modificando la tasa de interés a Libor + 2.15 puntos base.

Adicionalmente, el 15 de enero 2021, se celebró un convenio modificatorio al contrato de línea de crédito simple con Bancomext por el cual se incrementa dicha línea hasta por 75 millones de dólares adicionales para su disposición en un plazo no menor a 24 meses a partir de la fecha de dicho convenio y por el cual no se modifican el resto de los términos del contrato original, a la fecha del presente no se ha dispuesto del crédito correspondiente.