

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	142
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	145
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	147
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	148
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	150
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	152
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	155
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	158
[700002] Datos informativos del estado de resultados	159
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	160
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	161
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	165
[800500] Notas - Lista de notas.....	167
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	211
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	235

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

El 2017 ha sido un año de logros para los compromisos que asumimos en la colocación, es por ello motivo de orgullo poder presentarles los resultados de Fibra Nova.

En términos operativos, cerramos el periodo que inició con la colocación de nuestra Fibra el 3 de agosto de 2017, con ingresos acumulados por \$ 140.4 millones de pesos. Así mismo el FFO acumulado se posicionó en \$137.6 con un margen del 98% mientras el AFFO acumulado ascendió a \$ 137.0 millones de pesos con un margen de 97.6%.

En términos de adquisiciones, en 2017 llevamos a cabo importantes inversiones como lo son: las adquisiciones de los inmuebles Visteon Corporation y Teleperformance. Así mismo, logramos acuerdos para la expansión de algunos de nuestros contratos.

Nuestro portafolio, ahora compuesto por 84 propiedades con un total de 240,277 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 9 años.

Adicionalmente, con las inversiones anunciadas el dos enero del 2018, hemos invertido la totalidad de los recursos obtenidos en la colocación, cumpliendo así con el 98% del compromiso del NOI para el año 2018.

Con los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del 2017, firmados en los primeros 5 meses de operación de Fibra Nova, se garantiza el pago de un dividendo superior al 8% durante el año 2018.

Es una gran satisfacción concluir el año cumpliendo con los compromisos asumidos con ustedes el 3 de Agosto de 2017. Por todo lo anterior tenemos la certeza de la capacidad del equipo directivo, los miembros del comité técnico y de nuestro modelo de negocio.

Nuevamente agradezco la confianza depositada en nosotros,

Información Relevante del Cuarto Trimestre del 2017:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de diciembre está compuesto por 84 propiedades.
- Al cierre del 4T17 registro un total de 240,277 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR).
- La tasa de ocupación es del 100%
- Ingresos Totales ascendieron a \$93.7 millones de pesos.
- Ingreso Operativo Neto (ION) fue de \$91.4 millones de pesos.
- EBITDA acumulado ascendió a \$86.9 millones de pesos.
- Utilidad neta cerró en \$89.3 millones de pesos.
- Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$89.3 millones de pesos.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Fibra Nova es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) de reciente creación que inicia operación el 3 de agosto de 2017 tras lograr la Oferta Pública Inicial (OPI) de sus certificados bursátiles y concebido para adquirir, poseer, construir, arrendar, y operar un amplio rango de inmuebles en México. El Fideicomiso tiene como principal objetivo proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo, mediante distribuciones estables y la apreciación de sus activos inmobiliarios.

Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta 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.

El modelo de negocio de Fibra Nova está cimentado en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de inmuebles con base en la calidad crediticia de los inquilinos, contratos de larga duración, la ubicación, plaza y especificaciones constructivas del inmueble; todo lo anterior acompañado de un sólido gobierno corporativo, permite 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.

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. Contamos 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 el inversionista.

El portafolio inmobiliario de Fibra Nova está representado por un total de 240,277 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR) compuesta por 84 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, las cuales se encuentran ocupados al 100%.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

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

Desarrollo de contratos de arrendamiento en pesos mediante la expansión de las tiendas Carnemart. La apertura de estas tiendas tendrá como foco, mas no estará limitada, el centro del País: Zona metropolitana Ciudad de México, Querétaro, Puebla, Jalisco y Guanajuato.

Adquisición de inmuebles bajo contratos de arrendamiento en los sectores industrial, educativo y retail. Los inmuebles sujetos a adquisición deberán encontrarse en una plaza de alto dinamismo económico y contar con inquilinos de calidad crediticia aceptable.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Recursos:

Los principales recursos con los que cuenta Fibra Nova es su cartera de activos inmobiliarios la cual al 31 de diciembre de 2017 estaba representado por un total de 240,277 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR) compuesta por 84 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, las cuales se encuentran ocupados al 100%.

Principales Riesgos:

Riesgo País: 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 tipo de cambio, altos índices de inflación, altas tasas de interés, disminuciones de flujos de capital extranjero, menor liquidez del 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 de producto interno bruto, tasas de interés a largo plazo, inflación, déficit de cuenta corriente, exportaciones e inversión extranjera, no hay garantía que esta tendencia continúe.

Riesgo de tasa de interés: Históricamente, México se ha caracterizado por reportar altas tasas de interés en términos reales como nominales. Recientemente el Banco de México incremento la tasa de interés de referencia para impedir una mayor devaluación del peso; y ha indicado que podría volver a incrementar dicha tasa en el futuro, incluyendo en caso que los Estados Unidos adopten una política monetaria más estricta. Si bien, al momento Fibra Nova tiene contratados pasivos bancarios a tasas de interés fija, en caso de requerir financiamiento en el futuro podría estar sujeto a tasas de interés más altas, incrementando el costo del financiamiento.

Riesgo de tipo de cambio: Al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente el 27% de nuestros contratos de arrendamiento en términos de renta anual, se estaban denominados en dólares estadounidenses. De conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones denominados 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 en el Diario Oficial de la Federación que se encuentre vigente en la fecha y lugar de pago. Por lo tanto estamos expuestos variaciones en los ingresos por la volatilidad en la paridad cambiaria.

Riesgos asociados con la industria: El desempeño de nuestro portafolio inmobiliario dependerá directamente del desempeño de ciertas industrias. Cualquier contracción en la demanda de activos inmobiliarios para los sectores en los que operamos y que se encuentre fuera de nuestro control podría dar como resultado un aumento en el índice de desocupación, lo que a su vez provocaría una disminución en nuestros ingresos por arrendamiento y en consecuencia tendría un efecto adverso en nuestro desempeño financiero. A la fecha Fibra Nova tiene una concentración preponderante en el sector industrial.

Riesgos operativos: El fideicomiso es un vehículo de reciente creación y no tiene un historial operativo o financiero como entidad consolidada en operar como FIBRA. Por lo tanto, cabe la posibilidad de que nuestra estrategia no resulte exitosa y que no logremos modificarla oportunamente. No podemos garantizar que

logremos 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 técnicas y complejas y si incumpliéramos 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.

Los ingresos y recursos disponibles para efectuar Distribuciones se verían afectados en forma negativa si un número considerable de clientes prorroga la fecha de inicio de arrendamiento, decide no renovar su contrato tras el vencimiento, no paga oportunamente sus rentas, ejerce su derecho de terminación, cierra su negocio o cae en insolvencia. Cualquiera de estos hechos podrá resultar en la terminación de los contratos de arrendamiento y la pérdida de los ingresos. En la medida en que un número considerable de clientes experimenten un cambio adverso, su situación financiera podría debilitarse y ello podría provocar la falta de pago oportuno de sus rentas o el incumplimiento de su contrato lo que a su vez podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Relaciones significativas:

El fideicomiso tiene una relación significativa con Grupo Bafar ya que a través de sus subsidiarias es uno de nuestros principales arrendatarios.

Además se tiene relación con Administradora Fibra Norte S.C, entidad constituida con el fin de prestar de manera exclusiva los servicios de Asesoría y Administración de Fibra Nova

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ingresos Totales

Al 4T17, los ingresos totales ascendieron a \$ 94.2 millones los cuales corresponden \$ 93.7 millones a ingresos por rentas de los inmuebles administrados y \$0.5 millones a otros ingresos, principalmente servicios y cuotas adicionales cobrados a los inquilinos. Esta cifra implica un incremento del 103% en comparación con los ingresos reportados en el trimestre anterior, lo cual se explica principalmente por 1) la estabilización del portafolio inicial 2) las adquisiciones concretadas en el trimestre y 3) a que durante el tercer trimestre se tuvieron únicamente 58 días de operación.

Gastos de operación

Los gastos de operación durante el periodo fueron \$ 2.7 millones, los cuales corresponden a gastos propios de la operación directa del inmueble como lo son gastos de administración y servicios, mantenimientos y seguros correspondientes al periodo. En cuanto a gastos por impuesto predial, en este periodo no se registró ningún egreso por este concepto ya que no se tenía ningún adeudo por el ejercicio 2017 al momento de la creación de Fibra Nova.

Gastos de administración

En cuanto a los gastos de administración ascendieron a \$ 4.6 millones de pesos, y corresponde a los servicios prestados por nuestro administrador.

ION

Durante 4T17, el ingreso operativo neto (ION) ascendió a \$91.4 millones de pesos. El margen ION en relación a los ingresos totales es del 97.1%.

EBITDA

El EBITDA (UAFIDA) ascendió en este periodo a \$86.9 millones de pesos con un margen EBITDA de 92.3% en relación a los ingresos totales.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$6.3 millones de pesos derivados de los préstamos de largo plazo, los productos financieros ascendieron a \$8.5 millones como consecuencia de la inversión de los recursos obtenidos en la colocación inicial, mantenidas a la fecha en instrumentos de corto plazo dentro de lo permitido por la regulación vigente. Finalmente se tiene una utilidad cambiaria por \$0.3 millones como consecuencia de la depreciación del peso frente al dólar durante el periodo.

Utilidad Neta

Por lo anterior la utilidad neta al 4T17 ascendió \$89.2 millones de pesos presentando un margen de 94.8%. Lo cual representa un incremento del 85% en relación a la utilidad reportada el trimestre anterior.

FFO y AFFO

El FFO para el cuarto trimestre se posiciono en \$89.3 millones. El margen FFO se posiciono en 95%. Adicionalmente el AFFO para el cuarto trimestre del año fue de \$88.9 millones y el margen AFFO se posiciono en 94%.

El Fideicomiso

1) Historia y desarrollo de la emisora

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución, por lo que no cuenta con antecedentes operativos. El Fideicomiso 2870 o Fibra Nova fue constituido el 10 de julio de 2017, como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces. Sus oficinas principales se encuentran localizadas en kilómetro 7.5 carretera Cuauhtémoc colonia Las Animas en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua. 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

El Fideicomiso 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 de área bruta rentable (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, las cuales se encontraban ocupados al 100%. El portafolio inicial se integra como sigue:

Propietarios	Parques Industrial	CEDI's	Educ y Oficinas	Tiendas	TOTAL
Proyectos Inmobiliarios Carnemart /					
Extensión Inmobiliaria	2	7	-	61	70
Descubre Proyectos Inmobiliarios	4	-	-	-	4
Desarrollos Inmobiliarios Tebain	-	-	4	-	4
Inmuebles Forza	3	-	-	-	3
	9	7	4	61	81

2) 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.

2.1. Sectores inmobiliarios

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 2017, nuestro portafolio estaba compuesto por 84 propiedades con un total de 240,277 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR). Incluye propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas en 40 ciudades de 19 entidades federativas. La ocupación al 31 de diciembre era del 100% y los contratos de arrendamiento contaban con una vigencia remanente en promedio de 9 años.

Las propiedades del sector industrial se encuentran ubicadas en Chihuahua, Nuevo Leon, Michoacán y Tamaulipas. Estas propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios y porque han sido desarrolladas bajo el esquema Built to Suit. Al 31 de diciembre 9 propiedades estaban destinadas al sector industrial con un total de 137,380 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 31,928 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 61 propiedades con un total de 22,762 metros cuadrados de ABR con una ocupación del 100%.

Las propiedades del sector logística están ubicados en Jalisco, Estado de México, Sonora, Chihuahua, Baja California y Quintana Roo. El sector logística estaba compuesto por 8 propiedades con un total de 32,879 metros cuadrados de ABR con una ocupación del 100%.

Finalmente el sector oficinas estaba compuesto por 2 propiedades con un total de 14,878 metros cuadrados de ABR con ocupación del 100%.

La siguiente tabla incluye información anualizada del portafolio estabilizado por sector al 31 de diciembre de 2017.

	Propiedades	ABR (m ²)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	9	137,380.3	240,645.9	55.1%	233,667.2	100.0%	9.0
Educativo	3	31,927.8	81,793.9	18.7%	79,421.9	100.0%	10.0
Comercio	61	22,761.9	35,136.8	8.0%	34,117.8	100.0%	9.0
Logística	8	32,879.5	37,929.2	8.7%	36,829.3	100.0%	7.9
Oficinas	2	14,877.7	41,528.2	9.5%	40,323.8	100.0%	7.7
Total	84	240,277.1	437,034.0	100.0%	424,360.0	100.0%	9.0

*milés de pesos

2.2. 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.

2.3. Principales clientes

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

A continuación se presenta una breve reseña del perfil corporativo de los 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 Donnelly: Giro o industria: Fabricación y ensamble de CPUs para Hewlett Packard como su principal cliente. La matriz es una empresa privada de origen holandés con oficinas corporativas en Ámsterdam, Holanda.

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

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

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

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

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

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

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

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

Teleperformance Mexico (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 sede corporativa esta ubicada en Memphi, Tennessee.

Onus: Es una empresa comercializadora de productos alimenticios Afiliada de Grupo Bafar que tiene presencia en todo 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, Afiliada de Grupo Bafar, la cual produce 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 agro alimentaria, la cual opera con estándares de calidad mundial y utilizando tecnología de punta para el desarrollo de sus proyectos. Actualmente opera una planta piloto para la industria cárnica y cuenta con laboratorios y oficinas en la ciudad de Chihuahua.

Cibalis Presta servicios de dirección y administración de empresas, funge como el corporativo de Grupo Bafar y concentra más de 200 empleados administrativos y directivos, dando servicios de soporte al resto de las subsidiarias del grupo. Adicionalmente presta servicios de personal a ciertas filiales del grupo. Ocupa edificios de oficinas, estacionamientos y áreas verdes en la ciudad de Chihuahua, con instalaciones de clase mundial y vanguardia tecnológica.

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.

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

Fundación Bafar 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.

Para mayor información ver la sección “Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso”

2.4. Legislación aplicable y régimen tributario

El Fideicomiso es un vehículo constituido conforme a las leyes mexicanas, por lo que, entre otros ordenamientos, se encuentra sujeto al Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la Ley de Instituciones de Crédito y la LMV. De igual manera, el Fideicomiso deberá observar la legislación y normatividad local y municipal que le resulte aplicable.

Ciertas consideraciones fiscales federales

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

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

Régimen fiscal aplicable al Fideicomiso

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

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes de México y que el Fiduciario sea una institución de crédito, residente en México, autorizada para actuar como tal;
- (ii) Tener como fin primordial (a) la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, (b) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados (i.e., las Inversiones Permitidas según se definen en el Contrato de Fideicomiso);
- (iii) Invertir cuando menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso en los bienes, derechos o financiamiento mencionados en el inciso anterior, y el remanente en valores a cargo del Gobierno Federal o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda;
- (iv) Destinar al arrendamiento los inmuebles adquiridos o construidos, y no enajenarlos antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de su adquisición o de la terminación de su construcción, respectivamente;
- (v) Emitir CBFIs por los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y colocarlos entre el gran público inversionista en México;
- (vi) Distribuir entre los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso;
- (vii) Que cuando el Fiduciario estipule en los convenios o contratos de arrendamiento que, para determinar el monto de las contraprestaciones, se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no excedan del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso; y
- (viii) Que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

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

- (i) El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Fiduciario deberá determinar el resultado fiscal del Fideicomiso y dividirlo entre el número de CBFIs que haya emitido el Fiduciario por el Fideicomiso, para lo cual deberá considerar: (a) Como ingresos acumulables, aquéllos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el Patrimonio del Fideicomiso (por ejemplo, los ingresos por arrendamiento, la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles y los rendimientos de las Inversiones Permitidas); y, (b) como deducciones autorizadas, aquéllas que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad del Fideicomiso, tales como (1) gastos de operación, (2) inversiones, (3) intereses devengados a cargo, (4) ajuste anual por inflación deducible, y (5) pérdida cambiaria.
- (ii) El Fideicomiso no tendrá obligación de realizar pagos provisionales del ISR.
- (iii) El resultado fiscal que el Fiduciario distribuya a los Tenedores estará (i) sujeto a una retención (por conducto del intermediario financiero relevante) del 30% respecto de los Tenedores gravados, y (ii) exento de retención respecto de los Tenedores que no estén sujetos al pago del impuesto.
- (iv) La distribución del resultado fiscal no se deberá considerar un pago de dividendos para los efectos del ISR, sino una distribución del ingreso neto obtenido por el Fideicomiso, atribuible directamente a los Tenedores y, por tanto, el impuesto retenido por los intermediarios

financieros no se deberá considerar como una retención sobre dividendos, sino como un ISR causado respecto a los ingresos atribuibles directamente a los Tenedores.

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

Régimen fiscal aplicable a los Tenedores

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

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

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 TLCAN, cada uno de los países que son parte del TLCAN, incluyendo México, debe cerciorarse de la debida aplicación de sus leyes y reglamentos ambientales. En tanto que el ACAAN no faculta a ninguna de las autoridades ambientales de los países firmantes a aplicar la legislación ambiental de otro país, en el supuesto de que un miembro del TLCAN no haga valer sus leyes ambientales podrá verse sujeto a un procedimiento de resolución de conflictos al amparo del ACAAN y, en consecuencia, exponerse a sanciones pecuniarias y, en ciertos casos, a la suspensión de los beneficios del TLCAN.

2.5. 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 2017 el Administrador contaba con 5 empleados. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Administrador y Asesor obtenga del Fideicomiso.

2.6. Información de mercado

Principales competidores: entorno de Las FIBRAS

El sector de bienes raíces en México ha tenido un crecimiento significativo. Comparado con Estados Unidos, su desarrollo potencial sigue siendo alto, lo cual ofrece una variedad de oportunidades atractivas. Existe un momentum de mercado para el sector de bienes raíces industrial claramente positivo:

- Incremento en niveles de ocupación e inventario.
- Decremento en las tasas promedio de capitalización de adquisición.

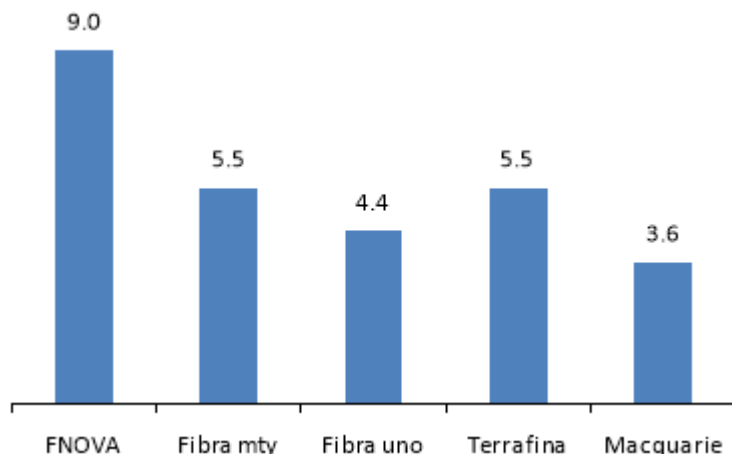
Desde 2012, la adquisición de bienes raíces (industriales, retail y oficinas) ha sido dominada por las FIBRAS, de las cuales, la mayoría tienen estrategias de crecimiento basadas en adquisiciones.

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

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

A. Perfil de vencimientos sólido

Nuestro Portafolio Inicial se compone de 98 contratos de largo plazo. El promedio ponderado de los vencimientos de todo el portafolio es de 9.0 años, lo cual resulta sumamente atractivo en comparación con el resto del mercado.



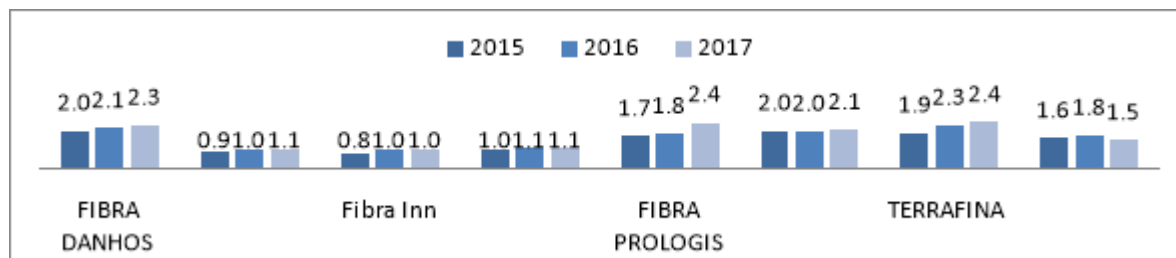
B Tendencia hacia internalización de plataforma

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

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

C. Dividend Yields crecientes

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



El sector representa 14.1% del PIB del país, lo cual hace de éste la segunda fuerza económica de México. Antonio Hanna Grayeb, presidente de la Federación Internacional de Bienes Raíces para las Américas (FIABCI) aseguró en entrevista que el sector inmobiliario en México tiene todos los ingredientes para crecer a una tasa de 6% durante el 2018, con zonas que incluso podrían crecer por arriba de ese porcentaje al ser una industria en la que 98.7% de sus productos y de los insumos son de producción nacional. lo cual se logró muy a pesar de las adversidades económicas, principalmente el incremento en el costo de materiales de construcción. Esa tendencia al alza continuará este año impulsada por el dinamismo de zonas como el Bajío y el corredor industrial que actualmente impulsa la Confederación Patronal de la República Mexicana (Coparmex), el cual abarca desde Querétaro, hasta Monterrey, pasando por Guanajuato, San Luis Potosí y Zacatecas. La otra región que despuntará por encima de las demás es la Riviera Maya, la otra región que tendrá un crecimiento por arriba de 6% durante 2018 es la frontera norte del país lo cual está ya detonando inversiones importantes en toda la región y que le permitiría crecer a esos estados por arriba de 6% que se proyecta a nivel nacional en el sector inmobiliario.

En los análisis que comienzan a circular sobre el comportamiento del mercado inmobiliario mexicano se reporta salud, diversificación, dinamismo gracias en mucho a la **solidez de la demanda y a la estabilidad macroeconómica** que el país experimentó a lo largo de este 2017, año en que la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) estimaba una inversión de 27 mil 900 millones de dólares.

“Tenemos estimaciones de que para el próximo año el sector inmobiliario en el país crezca en el orden de 4 a 5 por ciento, lo que es un nivel bastante bueno, ya que no se está formando ninguna **burbuja en peligro de reventar**”, explicó Alejandro Kuri, presidente electo de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI).

2.7. Estructura de administración

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

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

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

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

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

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

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

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

que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

De conformidad con el Fideicomiso, una vez que se realice la Emisión Inicial entrará en funciones, en la fecha en que ocurra dicha Emisión Inicial, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Administrador y Asesor al Fiduciario y al Representante Común. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea Inicial de Tenedores en la que, conforme a la Cláusula 4.9 del Contrato de Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

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

Nombre	Cargo	Suplente
Oscar Eugenio Baeza Fares	Presidente	Luis Eduardo Ramirez Herrera
Guillermo Enrique Baeza Fares	Vocal	Jose Maria Muzquiz Barrera
Herminio Padruno Santos*	Vocal	Ana Elisa Pumarejo Hinojosa
Ricardo Davila Quiñones*	Vocal	Armando Antonio Janzen Hernandez
Luis Enrique Terrazas Seyffert	Vocal	Aaron Abdiel Grijalva Molinar
Carlos Ignacio Enriquez Terrazas*	Vocal	Rosa Isela Morales Fong
Jacob Burroughs*	Vocal	Erika Horn Miranda

*Miembro Independiente

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 “Conn México” 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 pacifico, 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: 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 Padrino 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 & Ríos S.C. (ADR), ocupó 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 largo 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.

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.

Adicional al Comité Técnico, el Fideicomiso contará con un Comité de Prácticas y un Comité de Auditoría, los cuales están conformados de la siguiente forma:

Comité de Auditoría		
Nombre	Cargo	Tipo Consejero
Ricardo Davila Quiñones	Presidente	Independiente
Carlos Ignacio Enriquez Terrazas		Independiente
Herminio Padruno Santos		Independiente

Comité de Prácticas		
Nombre	Cargo	Tipo Consejero
Herminio Padruno Santos	Presidente	Independiente
Carlos Ignacio Enriquez Terrazas		Independiente
Jacob Burroughs		Independiente

2.8. 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 a 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.

2.9. Derechos

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 aplase 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.

2.10. 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 reembolso 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.

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 con un factor de \$0.1990321106654251 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 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.

3) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

3.1. Inmuebles propiedad del fideicomiso

Nuestro Portafolio está compuesto por 84 Activos Inmobiliarios que incluyen propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas de forma estratégica en 40 ciudades en 19 entidades federativas de México, algunas de dichas propiedades ocupan más de un arrendatario.

Al 31 de diciembre de 2017, los inmuebles relacionados con los Activos Inmobiliarios que integran nuestro Portafolio se encuentran ocupados al 100% con una superficie rentable de 240,277 metros cuadrados.

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 98 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.



Nota: El NOI considera cifras anualizadas al 31 de diciembre de 2017.

Diversificación por sector

En términos de sector, el Portafolio se encuentra diversificado en los sectores industrial o manufacturero, educativo, consumo, logística y de oficinas. La siguiente tabla incluye información anualizada del portafolio estabilizado por sector al 31 de diciembre de 2017.

	Propiedades	ABR (m ²)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	9	137,830.3	240,645.9	55.1%	233,667.2	100.0%	9.0
Educativo	3	31,927.8	81,793.9	18.7%	79,421.9	100.0%	10.0
Comercio	61	22,761.9	35,136.8	8.0%	34,117.8	100.0%	9.0
Logística	9	32,879.5	37,929.2	8.7%	36,829.3	100.0%	7.9
Oficinas	2	14,877.7	41,528.2	9.5%	40,323.8	100.0%	7.7
Total	84	240,277.1	437,034.0	100.0%	424,360.0	100.0%	9.0

*mil de pesos

Sector Industrial

Las propiedades del sector industrial se encuentran ubicadas en Chihuahua, Nuevo Leon, 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 9 propiedades estaban destinadas al sector industrial con un total de 137,380 metros cuadrados de ABR con ocupación del 100%.

Visteon

Los Activos Inmobiliarios son dos edificio de manufactura del sector automotriz con superficie total de 28,601 metros cuadrados, BTS construido en junio de 2016 y febrero de 2017, ambos con un plazo del arrendamiento remanente de 10.4 años. Los contratos de arrendamiento vigente cuenta 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 CPUs para Hewlett Packard con superficie total de 15,055 metros cuadrados de ABR que fue construido BTS en marzo de 2012. El plazo del arrendamiento remanente es de 1 año y el contrato cuenta con garantía corporativa de Banta Europe B.V., una sociedad con base en Holanda, en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

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 7 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 9.5 años y el contrato cuenta con garantía corporativa de Hakkai Inc 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 10 años con garantía corporativa de Grupo Bafar en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

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

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 31,928 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 inicial del arrendamiento vigente es de 14 años. Este Activo Inmobiliario se utiliza para el formato UVM;

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

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

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 61 propiedades con un total de 22,762 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 Activos Inmobiliarios en cuestión cuentan con un plazo de arrendamiento de 10 años con garantía corporativa de Grupo Bafar en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Sus especificaciones de construcción son las siguientes: Estructura 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 8 propiedades con un total de 32,879 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 4 y 9 años.

El tercer tipo de inmueble es el centro de distribución adquirido recientemente y que se encuentra arrendado a International Paper. Este inmueble cuenta con 5,806 metros cuadrados de ABR y un contrato por 3 años denominado en dólares estadounidense.

Sector Oficinas

El sector oficinas estaba compuesto por 2 propiedades con un total de 14,878 metros cuadrados de ABR con ocupación del 100%.

Forma parte de este sector el call center ubicado en la ciudad de chihuahua y que fuera adquirido en octubre. Actualmente se encuentra arrendado a Merkafon de Mexico mediante contrato triple neto denominado en dólares.

Diversificación Geográfica

Al 31 de diciembre de 2017, las Propiedades de nuestro Portafolio se encontraban ubicadas en 19 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 estabilizado por entidad federativa al 31 de diciembre de 2017:

	Propiedades	ABR (m ²)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	31	116,624.3	232,991.3	53.3%	226,234.6	100.0%	8.3
Michoacan	1	42,596.0	70,018.0	16.0%	67,987.4	100.0%	9.7
Jalisco	3	21,053.4	35,217.3	8.1%	34,196.0	100.0%	10.3
Queretaro	2	8,554.0	25,537.8	5.8%	24,797.2	100.0%	10.6
Nuevo Leon	3	17,393.7	23,942.1	5.5%	23,247.7	100.0%	6.6
Otros	44	34,055.8	49,327.6	11.3%	47,897.1	100.0%	9.2
Total	84	240,277.1	437,034.0	100.0%	424,360.0	100.0%	9.0

*mil es 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 2017, los siguientes arrendatarios representaban 10% o más del Portafolio: Grupo Bafar (52%), Laureate Education México (19%) y Visteon (13%). Ni Laureate Education México ni Visteon 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 estabilizado por arrendatario al 31 de diciembre de 2017:

	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
Grupo Bafar	69	111,489.2	226,809.3	51.9%	220,231.9	100.0%	9.6
Laureate	3	31,927.8	81,793.9	18.7%	79,421.9	100.0%	10.0
Visteon	3	39,294.8	55,365.4	12.7%	53,759.8	100.0%	11.0
RR Donnelly	1	15,055.0	23,534.5	5.4%	22,852.0	100.0%	1.2
Truper	2	11,799.0	8,927.4	2.0%	8,668.5	100.0%	7.6
Otros	6	30,711.3	40,603.5	9.3%	39,426.0	100.0%	6.5
Total	84	240,277.1	437,034.0	100.0%	424,360.0	100.0%	9.0

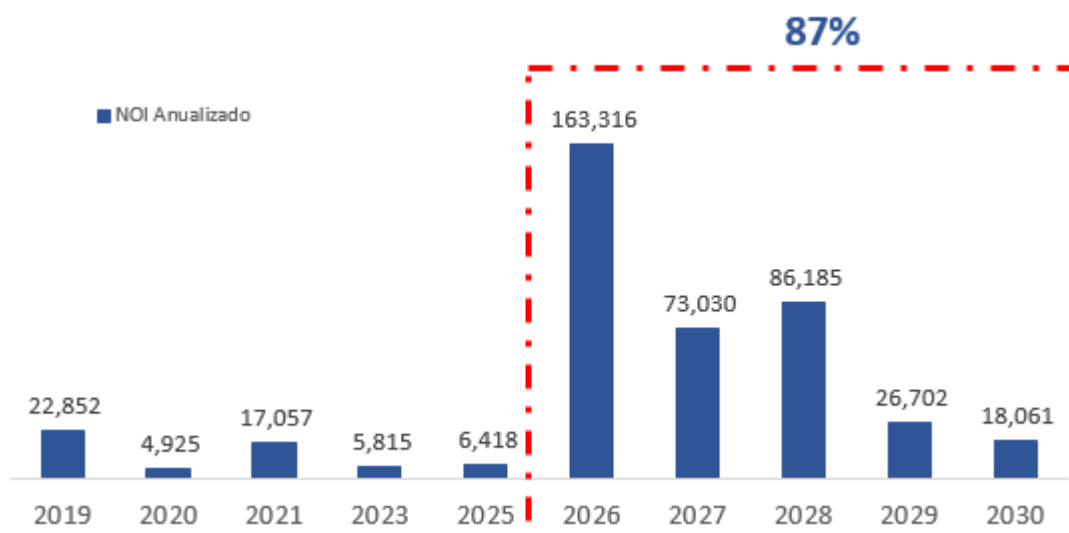
*mil millones de pesos

Contratos de arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2017, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por ingreso, era de aproximadamente 9 años, El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales y educativos era de aproximadamente 9, 9 y 10 años, respectivamente.

Asimismo, tenemos terminaciones de Contratos de Arrendamiento escalonadas. Al 31 de diciembre de 2017, no más del 5% de nuestros Contratos de Arrendamiento por rentas anualizadas terminarán en un único año entre el 2017 y el 2025. Al 31 de diciembre de 2017, los Contratos de Arrendamiento que representan el 88% de rentas anualizadas terminarán a partir del año 2026.

La siguiente grafica muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestro Portafolio al 31 de diciembre de 2017 en términos de NOI anualizado.



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 2017, el 74% de la renta anualizada era pagadera en pesos y 26% 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.

	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	9	84,061.1	117,556.1	26.9%	114,147.0	100.0%	7.2
MXN	75	156,216.1	319,477.9	73.1%	310,213.1	100.0%	9.6
Total	84	240,277.1	437,034.0	100.0%	424,360.0	100.0%	9.0

*miles de pesos

3.2. Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante el 2017, el Fideicomiso llevo a cabo la adquisición de 2 inmuebles:

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.

Desarrollos inmobiliarios

Posterior al 31 de diciembre de 2017, se firmó un contrato que contempla el desarrollo de la segunda fase del complejo educativo de la Unitec en la ciudad de Querétaro. Este nuevo contrato contempla la construcción de un edificio de cuatro plantas con una superficie de 5,577 metros cuadrados. La inversión de este proyecto será de \$ 81 millones de pesos. El arrendamiento de este inmueble contempla un contrato triple neto denominado en moneda nacional con un plazo de 10 años.

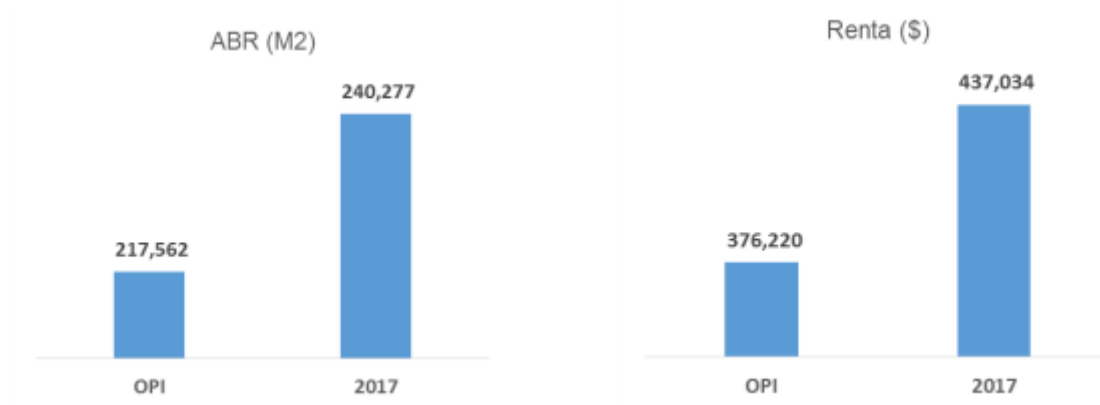
3.3 Evolución de los activos del fideicomiso

Tras la colocación inicial, el Fideicomiso adquirio su portafolio inicial el cual estaba conformado por 81 propiedades con un total de 217,562 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



3.4 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 primeros 5 meses de operación que comprenden el periodo del 3 de agosto al 31 de diciembre de 2017 se muestra en la siguiente tabla:

	3T17	4T17	2017
Ingresos	46,292	94,151	140,443
NOI	44,949	91,421	136,370
Margen %	97%	97%	97%
NOI por CBFI	0.19	0.38	0.56
FFO	48,374	89,270	137,644
Margen %	104%	95%	98%
FFO por CBFI	0.20	0.37	0.57

3.3. Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones

El Fideicomiso no cuenta con un plan de negocios predefinidos ni 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 pesos mediante la expansión de la cadena Carnemart:

Estos puntos de venta directo al público serán desarrollados en formatos de 250 metros cuadrados de construcción y terreno de 400 metros cuadrados. La apertura de estas tiendas tendrá como foco el centro del País: zona metropolitana de la Ciudad de México, Querétaro, Puebla, Jalisco y Guanajuato, mas no se encontrara limitada a estas plazas.

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

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

Los inmuebles y/o contratos de arrendamiento-inquilino deben cumplir con las siguientes características mínimas para ser elegibles para adquisición:

En el sector industrial:

- Altura mínima 24 pies libres, mínimo de 5% de iluminación natural y sistema contra incendio.
- Estar en condiciones de operar normalmente sin necesidad de desembolsos superiores a \$4.00 USD por pie cuadrado.
- Encontrarse en las siguientes plazas: Reynosa, Juárez, Monterrey, Tijuana, San Luis Potosí, Silao, Querétaro y Guadalajara.
- Inquilino con calidad de crédito aceptable.
- Plazo mínimo de 5 años.

En el sector educativo:

- Inquilino con calidad de crédito aceptable.
- Contratos con plazos mayores a 10 años por tratarse de edificios especializados

En el sector retail:

- Inquilino con calidad de crédito aceptable
- Plazo mínimo de 10 años.

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 acudirán 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 subsidiarias de Grupo Bafar; la relación con dichas entidades se hará en un marco de derecho de preferencia en el caso que dichas subsidiarias decidan enajenar dichas propiedades o en proyectos BTS que la división inmobiliaria continúe colocando. La inversión por parte del Fideicomiso se hará previa autorización de nuestro Comité Técnico y dirimiendo cualquier conflicto de intereses.

3.4. Informe de deudores relevantes

Al 31 de diciembre de 2017, 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.

4) 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. Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente en el Contrato de Fideicomiso transfiere irrevocablemente al Fiduciario la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N), el cual será depositado en la Cuenta de Retención en Pesos conforme al Contrato de Fideicomiso (la “Aportación Inicial”).

Aceptación por parte del Fiduciario.

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

Partes del Contrato de Fideicomiso.

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

Fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar: Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.

Administrador y Asesor: Administradora FIBRA Norte, S.C., o cualquier Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso.

Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o sus sucesores, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.

Fideicomisarios en primer lugar: Las personas que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento (los “Tenedores”), representados en su conjunto para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Comun.

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

(b) Cada uno de los Tenedores será fideicomisario en primer lugar respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Título. Las designaciones anteriores surtirán efectos a partir de la fecha del Contrato de Fideicomiso y permanecerán vigentes hasta en tanto el Contrato de Fideicomiso siga vigente y se cumplan los Fines del Fideicomiso, salvo que se estipule lo contrario en el Contrato de Fideicomiso.

Fines del Fideicomiso.

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía de los bienes inmuebles arrendados, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos

(incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), conforme a los Artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la LISR; en el entendido que a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a la Sección IX; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (v) realizar Distribuciones conforme al Contrato de Fideicomiso; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y Asesor o, en su caso, cualquier otra Persona u organo que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores; (vii) celebrar, antes de la oferta publica 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 publica de los CBFIs, previa instrucción del Comité Técnico, los actos jurídicos que sean necesarios y/o convenientes a efecto de adquirir en beneficio del Fideicomiso, la participación que se le indique en el capital social del Administrador y Asesor; y (ix) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso"). En relación con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá:

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

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

(c) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para inscribir los CBFIs en el RNV;

(d) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los CBFIs en la BMV y depositar el Título que ampara dichos CBFIs en el Indeval o realizar cualquier gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental, organo auto regulatorio, para obtener y llevar a cabo la colocación de los CBFIs;

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

(f) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo las Emisiones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitación, la celebración del Contrato de Colocación Inicial y cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dichas Emisiones);

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

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

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

(j) ser propietario de, adquirir, mantener, realizar, transferir y administrar, así como desinvertir o enajenar, directamente o a través los de Fideicomisos de Inversión, las Inversiones, y celebrar los documentos necesarios para dichos propósitos, en cada caso, conforme a las instrucciones por escrito 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 para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

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

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

(r) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, y con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en caso de ser requerida conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades que se reciban de cualquier Emisión y/o que sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o con el fin de cubrir las tasas de interés relacionadas con los préstamos obtenidos por el Fideicomiso o por cualquier Fideicomiso de Inversión conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

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

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

(u) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, incurrir o asumir Endeudamiento conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido que cualesquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requiera 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;

(dd) conforme a las instrucciones previas del Administrador y Asesor, obtener un seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización pagables a terceros (que incluye al Intermediario Colocador y otros intermediarios colocadores);

(ee) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor y en términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR, llevar a cabo las gestiones necesarias para inscribir al Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las reglas expedidas por el Servicio de Administración Tributaria y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;

(ff) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros especialistas que asistan al Representante Comun en el cumplimiento de sus obligaciones, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores o del Representante Comun, en este ultimo caso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

(gg) de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba por parte del Administrador y Asesor, instruir al fedatario Público en México que sea seleccionado por el Administrador y Asesor, para que se realice la inscripción del Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 17.13 del Contrato de Fideicomiso; y

(hh) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

Patrimonio del Fideicomiso.

El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) los Recursos de la Emisión;

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

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

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

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

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

En cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso se podrá incrementar derivado de la aportación de Activos Inmobiliarios adicionales al Fideicomiso, en cada caso, sujeto a la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que tanto la Aportación Inicial, como todas las aportaciones adicionales de Activos Inmobiliarios que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso, serán destinadas al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume y en el Contrato de Fideicomiso queda liberado de cualquier responsabilidad u obligación expresa o implícita respecto de acreditar la autenticidad, titularidad o legitimidad de los activos aportados al Patrimonio del Fideicomiso.

Lo establecido en el Contrato de Fideicomiso hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la Constitución del Fideicomiso, en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5.1 de la Circular 1/2005. Dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se considerará modificado, de tiempo en tiempo, en la medida que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

Nombre del Fideicomiso.

El Fideicomiso establecido al amparo del Contrato de Fideicomiso será referido como "Fibra Nova", incluyendo para efectos fiscales y para la apertura de cuentas bancarias.

Emisión Inicial.

El Fiduciario deberá llevar a cabo la Emisión Inicial de CBFIs bajo el Contrato de Fideicomiso conforme a lo siguiente:

(a) Oferta de CBFIs Iniciales. Previa instrucción que reciba conforme a lo aprobado en la Sesión Inicial del Comité Técnico (cuya copia deberá recibir el Fiduciario), el Fiduciario deberá llevar a cabo una oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Iniciales") consistente en una oferta pública inicial de CBFIs Iniciales en la BMV (la "Emisión Inicial"). Dichos CBFIs Iniciales se emitirán y

estarán representados por un Título que será depositado en el Indeval y deberán estar registrados en el RNV y listados en la BMV.

(b) Uso de los Recursos. El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial para (i) pagar Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial, (ii) realizar los pagos para adquirir el Portafolio Inicial, (iii) pagar Gastos del Fideicomiso, y (iv) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, para capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión, en cada caso, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor.

(c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial, en los términos y conforme a las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Colocación Inicial con el Intermediario Colocador.

Emisiones Adicionales.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los “CBFIs Adicionales”), de manera pública o privada (cada una, una “Emisión Adicional”) conforme a las instrucciones previas y por escrito, que el Fiduciario reciba del Administrador y Asesor, previa aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para tales efectos, el Fiduciario deberá obtener la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la CUE y, en su caso, obtener, en la medida que resulte aplicable, la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la BMV, realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval derivado de Emisiones Adicionales y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos y condiciones de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales, así como el monto y número de CBFIs a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme al Contrato de Fideicomiso (conjuntamente, los “CBFIs”) se considerarán parte de la misma Emisión y estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores), y no existirá subordinación alguna entre los CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme a Emisiones públicas y privadas. En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra.

Tenedores.

Los Tenedores estarán sujetos a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, y cada Tenedor, por la mera adquisición de CBFIs, conviene que (i) no tiene derecho de preferencia alguno para adquirir CBFIs que emita el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional, y (ii) el Fiduciario es el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso y el Tenedor no tiene derecho alguno en relación con el mismo o cualquier parte del mismo, o a percibir cualquier ingreso generado por el mismo, salvo por lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

Representante Comun.

El Representante Comun tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la Ley Aplicable, las obligaciones y facultades que se establecen en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

Términos y Condiciones de los CBFIs.

Todos los CBFIs emitidos en virtud de cada Emisión serán considerados parte de dicha Emisión y en consecuencia estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad y en los términos previstos en los artículos 63, 63 Bis 1, 64 y demás aplicables de la LMV, así mismo, los CBFIs deberán incluir las disposiciones previstas en la Ley Aplicable incluyendo, sin limitación, lo siguiente:

(a) Denominación: Los CBFIs se denominarán en Pesos.

(b) Valor Nominal: Los CBFIs se emitirán sin expresión de valor nominal.

(c) CBFIs No Amortizables: Los CBFIs no serán amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores.

(d) Lugar y Forma de Pago: Todas las Distribuciones que se realicen a los Tenedores relacionadas a los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtemoc, 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 Comun y al Administrador y Asesor de un cambio de domicilio).

e) Depositorio: Indeval.

(f) Derecho Aplicable: Los CBFIs se registrarán 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 Tecnico en la Sesión Inicial.

(h) Términos y Condiciones de las Emisiones Adicionales. Los términos y condiciones de cualquier Emisión Adicional serán determinados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores que apruebe dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales, así como, el monto y número de CBFIs a ser emitidos.

(i) Ausencia de Recurso. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se preve específicamente en el Contrato de Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador y Asesor, ni el Intermediario Colocador, ni cualquier miembro del Comité Tecnico, ni Grupo Bafar, ni el Representante Comun, 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 Tecnico, de Grupo Bafar, del Representante Comun, del Intermediario Colocador o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, de realizar Distribuciones u otros pagos respecto de los CBFIs.

Título.

Todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso se documentarán en un título global (el "Título") suscrito sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "C". El Título deberá contener los datos relativos a la emisión, así como los requisitos previstos en la LMV, se emitirá en los términos previstos en la LMV y la CUE, y se depositará en el Indeval.

Autorizaciones Gubernamentales.

El Fiduciario deberá obtener, mediante el apoyo de asesores externos o del Administrador y Asesor, todas y cada una de las Autorizaciones Gubernamentales necesarias para llevar a cabo cada Emisión de CBFIs, así como para cualquier oferta pública y/o privada relacionada con cualquier Emisión, y su inscripción o actualización en el RNV de la CNBV o cualquier otro registro, local o extranjero, según sea necesario o conveniente, conforme a las instrucciones del Comité Tecnico 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 Tecnico 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 Tecnico; 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 Tecnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Tecnico será requerida por cada incremento en la titularidad

que represente el 20% o más de los CBFIs en circulación conforme al Contrato de Fideicomiso. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 20% o más de los CBFIs en circulación deberá notificar al Administrador y Asesor y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes), con copia al Fiduciario y al Representante Común, por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Dicha notificación deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, en su caso (c) el número de CBFIs que dicha Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o Grupo de Personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le de 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 Hábles 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 Hábles 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 adquirente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs adquiridos sin autorización, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar validamente 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 adquirente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente. Recompra de CBFIs.

(a) El Fiduciario podrá llevar a cabo recompras de CBFIs, previa aprobación del Comité Técnico, y mediante instrucciones por escrito del Administrador y Asesor en términos de la aprobación del Comité Técnico (con copia al Representante Común). Los CBFIs recomprados podrán cancelarse, mantenerse en tesorería o recolocarse dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición; en el entendido de que en todo caso se estará a los límites que, en su caso, prevea la Ley Aplicable. Las operaciones de recompra de CBFIs se encontrarán, en todo momento, sujetas a las autorizaciones que a tal efecto otorguen las Autoridades Gubernamentales respectivas y a la Ley Aplicable.

(b) El Fideicomiso contará con un fondo de recompra destinado a la adquisición de hasta el 5% de los CBFIs en circulación. La operación de dicho fondo de recompra se encontrará sujeta a los términos de la autorización que, en su caso, se obtenga de las Autoridades Gubernamentales relevantes, incluyendo, sin limitar, los mecanismos de su Constitución, la disposición de los fondos que contenga y los criterios para su fondeo (la “Reserva de Recompra”) y a la Ley Aplicable.

(c) El Fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen los CBFIs durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la LISR.

(d) A efecto de que el Fiduciario lleve a cabo la recompra de CBFIs, se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

(i) el Comité Técnico deberá aprobar el programa de recompra que incluya, entre otras, las políticas a través de las cuales se implementará la recompra de CBFIs, las cuales de conformidad con el artículo 60 de la CUE deben incluir: (y) las funciones y responsabilidades de las personas facultadas para implementar la recompra de CBFIs, así como de aquellas responsables de llevar a cabo la operación y dar aviso a la BMV de la operación de adquisición, y (z) la forma y términos en los que el Comité Técnico informará a la Asamblea;

(ii) el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario llevar a cabo la recompra de CBFIs en los términos aprobados por el Comité Técnico en términos del artículo 60 de la CUE;

(iii) el Fideicomiso no podrá llevar a cabo la recompra de CBFIs mientras existan eventos relevantes que no hubieren sido revelados al Público inversionista;

(iv) el Fiduciario deberá tener un contrato de intermediación bursátil no discrecional celebrado con alguna casa de bolsa, mismo que deberá enviar a la BMV y a la CNBV dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a su celebración, a través de los sistemas de información de cada una de estas, de acuerdo con el artículo 61 de la CUE; y

(v) conforme al artículo 108 de la LMV, el Fideicomiso deberá acreditar ante la CNBV que esta 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 llevarse a cabo a través de una o varias ordenes 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 bursatil, 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 número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente; (v) el tipo de operación; (w) número de CBFIs adquiridos; (x) precio unitario e importe de la operación; (y) intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones; y (z) el remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs;
- (xv) el Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de 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 prevaleciera cualquier disposición de la Ley Aplicable que se contraponga a lo dispuesto en el presente inciso; y
- (xviii) el Representante Común no tendrá injerencia alguna en los mecanismos de recompra y colocación de los CBFIs.
- (f) Las operaciones de colocación de CBFIs que hayan sido previamente adquiridos por el Fiduciario de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, se deberán ajustar a lo señalado en los incisos (i) a (xviii) del inciso (e) anterior.

Asamblea de Tenedores.

- (a) La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título que ampare los CBFIs respectivos y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, conforme a los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, 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 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 Comun que convoque a Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Comun 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 Comun no cumple 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 Comun, 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 Comun 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 Comun, 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 Comun, según sea el caso, y al Administrador y Asesor por correo electrónico, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores.

(e) La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en el domicilio que se indique en la convocatoria y de forma electrónica desde la fecha en que se publique la convocatoria respectiva.

(f) El Administrador y Asesor, el Representante Comun 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 Comun y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

(g) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Comun, 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.

Habrán dos tipos de Asambleas de Tenedores: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una asamblea ordinaria de Tenedores (una "Asamblea Ordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la asamblea de tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (según se describe más adelante), incluyendo los asuntos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una asamblea extraordinaria de Tenedores (una "Asamblea Extraordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen en el Contrato de Fideicomiso.

Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Asamblea Anual de Tenedores. Dentro de los 4 (meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal se realizará una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) discutir y, en su caso, aprobar el Reporte Anual; (iii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité

Tecnico 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 simultanea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación.

(c) Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs, ya sean publicas 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, senalando el monto y en el numero de CBFIs a emitirse derivado de la Emisión Adicional.

(d) Remuneración de los Miembros del Comité Técnico. Modificaciones a los Esquemás 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 parrafo 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 simultanea 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 vehiculo 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 senalados 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 limite maximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento.

(g) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y Cualquier otro Cambio en el Regimen de Inversión del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el regimen 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, unica 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 Comun. Aprobar la remoción del Representante Comun y la designación de otra institución de banca Múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante comun sustituto de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación: (i) al Contrato de Fideicomiso (distinta a las modificaciones a que se refiere el Contrato de Fideicomiso), (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración y Asesoría, en el entendido que el consentimiento de los Tenedores no será necesario si, a juicio del Representante Comun, el propósito de dicha modificación es: (1) subsanar cualquier ambigüedad o incongruencia, corregir cualquier defecto en la redacción de cualquier disposición o llevar a cabo cualesquier cambios que no sean inconsistentes con la ley o con las Cláusulas del Contrato de Fideicomiso, el Título o el Contrato de Administración y Asesoría 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 actúe como administrador y asesor del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Administración y Asesoría, excepto que la previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será necesaria en caso de que el Administrador y Asesor ceda sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración y Asesoría a una Afiliada del Administrador y Asesor. La facultad de remover y sustituir al Administrador y Asesor en los términos del presente inciso será irrevocable; en el entendido que será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores nombrar a los funcionarios, apoderados y demás empleados de la Persona que sustituya al Administrador y Asesor en dichas funciones.

(d) Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.

(e) Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución del Fideicomiso.

(f) Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos, pero no menos que todos, los miembros del Comité Técnico.

(g) Remoción y Sustitución del Fiduciario. Aprobar la remoción del Fiduciario y la designación, a recomendación del Administrador y Asesor, de otra institución de crédito mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso.

(h) En el supuesto de que el Fideicomiso alcance el plazo máximo de vigencia conforme al Artículo 394 de la LGTOC aprobar o rechazar la propuesta del Administrador y Asesor para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3. del Contrato de Fideicomiso.

Quorum y Requisitos de Votación.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Pará que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere validamente 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 validamente instalada con cualquier numero 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) pará que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en los parrafos (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 pará tratar los asuntos señalados, esta quedará validamente instalada con cualquier numero de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en ella, y sus decisiones serán adoptadas validamente por mayoría simple de votos de los Tenedores con derecho a voto presentes, cualquiera que sea el numero o porcentaje de CBFIs representados en ella;

(ii) pará 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 validamente 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 pará efectos de calcular los requisitos de quorum pará que se considere validamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto;

(iii) pará que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador y Asesor sin causa, se considere validamente 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) pará que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquier 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 validamente 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) pará 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 validamente 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 Comun 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 Comun 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 pará 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 tendran el derecho de solicitar al Representante Comun 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 latotalidad de los CBFIs en circulación, tendran 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, senalando 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 pará 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 surtira 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, tendran el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Tecnico (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 prescribira en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el dano 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, tendra 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 Comun.

Actas de la Asamblea de Tenedores.

De cada Asamblea de Tenedores se levantar  un acta suscrita por las personas que actuen como presidente y secretario de la misma, y será conservada por el Representante Comun. 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 Comun estarán en posesión del Representante Comun y podrán ser consultadas en cualquier momento por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar que el Representante Comun 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 Comun, 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 Comun) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al Público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. Mientras dicho convenio permanezca vigente, su existencia y términos deberán ser revelados en cada Reporte Anual. En caso que en dichos convenios se estipule la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la LVM, se estará a lo dispuesto para dicho supuesto en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, la notificación descrita en el párrafo anterior se realizará al Fiduciario o al Representante Comun 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 permanezca 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 LVM 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 Comun. 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 Comun;

misimos 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 incluya tal asunto en el orden del día correspondiente.

(b) Cambios Posteriores al Comité Técnico. Después de la fecha de la Emisión Inicial, los miembros adicionales del Comité Técnico, deberán ser nombrados en los siguientes términos, en el entendido que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico y no tendrá derecho de voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico:

(i) Designación por los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan la titularidad del 10% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de tenencia que tengan los Tenedores. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) nombrado conforme al presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente); en el entendido que las designaciones hechas podrán revocarse por los demás Tenedores en Asamblea Extraordinaria de Tenedores, resultando necesario aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el entendido, además, que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser nombrados de nueva cuenta como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) conforme al Contrato de Fideicomiso podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y Asesor y al Representante Común. Cualquier designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por un Tenedor o Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso estará sujeta a lo siguiente:

(y) Si la Persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente.

(z) En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso dejen de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Común y el Representante Común declarará dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente que se celebre, en la cual se incluya tal asunto en el orden del día correspondiente; a partir de tal fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico, en el entendido que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario y/o del Administrador y Asesor y/o del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho a asistir ni a votar en las sesiones del Comité Técnico, no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico, y no tendrá derecho a recibir la remuneración a que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

(ii) Designación de los Miembros Independientes. Salvo por los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores conforme al numeral (i) anterior, con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea

Ordinaria anual de Tenedores, el Administrador y Asesor deberá poner una lista que contenga los nombres de los Miembros Independientes del Comité Técnico que propone para ser elegidos o ratificados por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria anual de Tenedores a disposición de los Tenedores en las oficinas del Fiduciario y el Representante Común. Al elegir o ratificar un Miembro Independiente, la Asamblea Ordinaria de Tenedores también calificará la independencia de dicho miembro. En caso de que uno o más Miembros Independientes propuestos por el Administrador y Asesor no sean elegidos por dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores anual, o si uno o más de los Miembros Independientes muere, se vuelva incapaz, es removido, renuncia o pierde su independencia, el Administrador y Asesor tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar cualquier vacante de Miembros Independientes en cualquier momento con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, siempre y cuando dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, en el entendido que la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores que se celebre, en la cual se incluya 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 año salvo que sean removidos por el Administrador y Asesor con previo aviso al Fiduciario y al Representante Común. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción.

(e) Duración en el cargo de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores (y de sus respectivos suplentes), tendrá una vigencia indefinida, salvo que en su designación se establezca lo contrario o salvo que sean removidos por el Tenedor respectivo. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. Remuneración.

Únicamente los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por su actuación como miembros del Comité Técnico, por un monto a ser propuesto por el Administrador y Asesor y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea en dinero o retribución en especie, en el entendido que los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a renunciar a su derecho a ser remunerados en el desempeño de su encargo mediante notificación previa y por escrito al Administrador y Asesor, al Fiduciario y al Representante Comun, en el entendido, además, que la remuneración para los Miembros Iniciales que sean Miembros Independientes será a razón del valor de 2 centenarios para cada sesión del Comité Técnico, y dicho monto deberá proponerse por el Administrador y Asesor en la Asamblea Inicial, misma que deberá discutir, y en su caso, aprobar el pago de dicha remuneración a partir de dicha Asamblea Inicial en el entendido que el presidente del Comité Técnico podrá recibir la compensación anual que se otorgue de conformidad con el Plan de Compensación de Largo Plazo. Cualquier incremento a la remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3(d) del Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, el Fideicomiso, previa instrucción del Administrador y Asesor, causará que los Fideicomisos de Inversión reembolsen con cargo a las Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión, todos los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico.

Deberes y Facultades del Comité Técnico.

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

(a) Sesión Inicial del Comité Técnico. Previo a la Emisión Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial (la "Sesión Inicial") en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV y los términos de la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, el precio de los CBFIs a ser emitidos en la misma, (ii) instruir al Fiduciario celebrar todos los actos y gestiones necesarios, y en su caso ratificar aquellos realizados, para llevar a cabo la emisión y colocación de los CBFIs Iniciales, incluyendo el listado de los mismos en la BMV, la designación del Intermediario Colocador y la contratación del mismo, y la suscripción y depósito del Título en Indeval; (iii) los Lineamientos de Inversión iniciales (los cuales deberán considerar lo establecido en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso) y la Política de Distribución inicial, (iv) la ratificación de la designación del Administrador y Asesor y la instrucción de la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración y Asesoría, (v) la delegación de facultades al Administrador y Asesor conforme a las obligaciones del Administrador y Asesor derivadas del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración y Asesoría, (vi) instruir al Fiduciario el otorgamiento al Administrador y Asesor de los poderes referidos en el Contrato de Administración y Asesoría los cuales deberán cumplir con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en la CUE, (vii) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (viii) la ratificación de los Convenios de Aportación celebrados en relación con los Fideicomisos de Inversión, (ix) designar al presidente y secretario del Comité Técnico, (x) la designación y nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas y (xi) instruir al Fiduciario a efecto de que adquiera cierta participación en el Administrador y Asesor en beneficio del Fideicomiso.

(b) Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una de las acciones relacionadas con el Fideicomiso que no se encuentren reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido que el Comité Técnico delega una parte de dicha facultad al Administrador y Asesor precisamente en los términos establecidos en el párrafo (a) anterior, en el resto del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría, y en el entendido además, que, el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer dicha facultad delegada al Administrador y Asesor, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría a menos que, y hasta que el

Administrador y Asesor haya sido removido en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración y Asesoría. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas y resultan exclusivas del Comité Técnico:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o enajenación de Activos Inmobiliarios, bienes o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola operación, en el entendido que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos;

(ii) con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de Operaciones con Personas Relacionadas respecto de los Fideicomisos de Inversión, de cualquier otra sociedad o vehículo de inversión respecto de cual el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador y Asesor; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas en el entendido que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés o que haya sido designado como miembro no independiente por el Fideicomitente, por el Administrador y Asesor, o por las Personas Relacionadas con estos, no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha sesión del Comité Técnico, y (3) en adición a lo anterior, cualquier Operación con Personas Relacionadas que se celebre conforme al presente numeral (ii) deberá celebrarse a precio de mercado y cumplir cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha operación y con lo dispuesto en la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas;

(v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de 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 Artículo 187 de la LISR;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador y Asesor que no sea conforme con la Política de Distribución;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales;

(x) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, dentro o fuera de cualquier mercado de valores, por cualquier medio, directa o indirectamente, del 20% o más de los CBFIs en circulación, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros 4 años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida);

(xii) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho termino se define en la LMV y en la CUE), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoria o del Comité de Practicas;

(xiii) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Tecnico 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 Tecnico 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 Tecnico en relación con los asuntos en los que el Comité Tecnico sea consultado, según se describe en el Contrato de Fideicomiso.

Información Confidencial.

Cada miembro del Comité Tecnico (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 Tecnico, se considerará que ha reconocido dichas disposiciones de confidencialidad y ha aceptado obligarse conforme a las mismas.

Convenios de Voto.

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una sesión del Comité Técnico. Los miembros no independientes del Comité Técnico podrán establecer en los convenios de voto respectivos que su voto se deberá ejercer en el mismo sentido que lo propuesto por el Administrador y Asesor. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario con copia al Representante Común dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente.

Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico.

(a) Convocatoria. El Administrador y Asesor o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante previa notificación por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión, en el entendido que los miembros del Comité Técnico (así como el Fiduciario y el Representante Común) podrán renunciar por escrito al requisito de dicha notificación previa. La convocatoria será entregada por escrito y contendrá (i) el orden del día para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros del Comité Técnico en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar uno o más puntos a discusión para ser incluidos en el orden del día de una sesión del Comité Técnico por medio de la notificación previa y por escrito a los demás miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común al menos 3 Días Hábiles antes de la fecha en que se celebre dicha sesión.

(b) Quórum y Requisitos de Votación. Para que una sesión del Comité Técnico sea válidamente instalada, más del 50% de sus miembros o sus respectivos suplentes (con derecho a voto) deberán estar presentes en la sesión y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de más del 50% de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) presentes en dicha sesión que tengan derecho de voto sobre el

punto en discusión. Cada miembro (o su suplente) con derecho a votar sobre un punto en discusión tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés respecto de cualquier decisión presentada al Comité Técnico para su discusión y aprobación deberá abstenerse de votar, y no tendrá derecho de voto, respecto de dicha decisión, y dicho miembro no deberá considerarse en el conteo para efectos de los quóruns 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 Tenedores 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.

Comite de Prácticas.

En la Sesión Inicial, el Comité Técnico designará al menos a 3 miembros Independientes para formar un comité de prácticas (el "Comité de Prácticas"). Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Prácticas, así como la duración de sus miembros, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Prácticas serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

- (a) expresar su opinión al Comité Técnico sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico; y

(b) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y Asesor y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso; y

(c) revisar, discutir y, en su caso aprobar, la compensación anual propuesta por el Administrador y Asesor para ser pagada a los Funcionarios como parte del Plan de Compensación de Largo Plazo. En caso que el Comité de Prácticas apruebe la compensación y los cálculos que dan origen a ella, propuestos por el Administrador y Asesor, el Comité de Prácticas deberá someterla a aprobación del Comité Técnico.

Aceptación del Nombramiento.

El Representante Común acepta su designación como representante común de los Tenedores en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso y la firma del Título, y en el Contrato de Fideicomiso acuerda actuar conforme al Contrato de Fideicomiso y al Título.

Obligaciones del Representante Común.

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

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

(ii) revisar la Constitución del Fideicomiso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xii) proporcionar copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador y Asesor a cualquier Tenedor cuando sea requerido, en el entendido que el

Representante Comun 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 Comun según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

(b) Deberes Adicionales del Representante Comun.

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

(ii) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Comun 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 Comun dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Comun 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 Comun podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en el Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Comun la información que este razonablemente requiera dentro de los plazos que razonablemente establezca, en el entendido que el Representante Comun podrá realizar directamente el requerimiento al Auditor Externo, asesores legales o terceros en el cumplimiento de esta obligación.

(iii) El Representante Comun 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 Comun no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración y Asesoría a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, haga del conocimiento del Público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un "evento relevante", dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Comun, 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 Comun; 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 Comun, este tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho “evento relevante” inmediatamente.

(v) El Representante Comun 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 Comun 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 Comun 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 Comun 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 Comun en el cumplimiento de sus obligaciones, o según le sea instruido por el Representante Comun 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 Comun 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 Comun, 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 Comun 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 Comun 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 Prácticas y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

(d) Todos y cada uno de los actos que efectúe el Representante Comun en representación o por cuenta de los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

(e) El Representante Comun 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 comun sustituto haya sido designado y una vez que este haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

(f) Cualquier institución que actúe como representante comun 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 Comun 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 comun sustituto haya sido nombrado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y este haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 días indicado.

(g) Las obligaciones del Representante Comun 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 Comun 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 Comun 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 Comun 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 Comun 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 Comun por instrucciones del Administrador y Asesor. Los honorarios del Representante Comun 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 daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.

(d) La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Comun y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones dentro de los 20 Días Hábiles posteriores al cierre de cada trimestre respecto de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal y dentro de los 40 Días Hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal.

La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

El Fideicomiso deberá ser socio de Administradora Fibra Norte, S.C. y su aportación no deberá ser en ningún momento inferior al 99.9% de dicha sociedad.

Facultades del Fiduciario.

El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, conforme a los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido que el Fiduciario deberá actuar en todo momento conforme a la Ley Aplicable y a los términos del Contrato de Fideicomiso y demás documentos aplicables, así como de conformidad a las instrucciones por escrito del Administrador y Asesor, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones, siempre y cuando dichas instrucciones se fundamenten y sean conforme al Contrato de Fideicomiso, como un buen *pater familias*. En la medida en la que una situación específica no esté cubierta por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor, salvo que exista un conflicto de interés en cuyo caso deberá actuar conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Limites de Responsabilidad.

(a) El Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier Ley Aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento bajo el Contrato de Fideicomiso o los documentos que celebre en cumplimiento del mismo, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de:

(i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del Contrato de Fideicomiso, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los Fines del Fideicomiso o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común, al Comité Técnico y al Administrador y Asesor), siempre que no contravengan la Ley Aplicable;

(ii) actos u omisiones de las demás Partes (incluyendo al Representante Común y al Administrador y Asesor), del Comité Técnico, o de terceros o autoridades que puedan impedir o demorar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;

(iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso; o

(iv) cualquier declaración hecha en el Contrato de Fideicomiso por las demás Partes o en cualquier documento relacionado con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, el Fiduciario no estará obligado a confirmar o verificar la autenticidad de la notificación, reporte o certificado alguno que deba ser entregado (por otra Persona distinta del Fiduciario) conforme al Contrato de Fideicomiso.

(c) Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso o conforme a la Ley Aplicable, el Fiduciario no responderá con su propio patrimonio por sus obligaciones asumidas en carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso.

Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(a) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento del Contrato de Fideicomiso, los CBFIs, si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza de una demanda o disputa en relación con el Contrato de Fideicomiso o con los CBFIs o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, al Administrador y Asesor y al Representante Común de dicho evento o de la recepción de dicha notificación, dentro del Día Hábil siguiente a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente (según sea aplicable).

(b) Cuando ocurra cualquiera de los casos descritos en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador y Asesor estará obligado a instruir por escrito conforme al Contrato de Fideicomiso, al Fiduciario para que otorgue un poder general o especial conforme a los términos o condiciones especificados por el Administrador y Asesor y a favor de los apoderados que este último designe por escrito, bajo la responsabilidad del Administrador y Asesor y sin responsabilidad para el Fiduciario, para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que si el Administrador y Asesor se rehúsa a

adoptar las medidas y las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, no designa a las Personas a las que deban otorgarseles 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 Comun (con una copia al Administrador y Asesor) y deberá otorgar a las Personas designadas por escrito por el Representante Comun 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 Comun 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 Comun (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 Comun) 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 Comun 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 Comun) 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 respondera del pago de sus honorarios o gastos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(e) En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos documentados serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; excepto en caso de negligencia, fraude mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. Esta disposición se transcribira 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 este obligado a hacer en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos; excepto en los casos en que sea resultado de la negligencia, mala fe, fraude, o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(g) No obstante lo anterior, y salvo que en el Contrato de Fideicomiso se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados podrán, previa aprobación del Comité Técnico, consultar con cualquier asesor legal, contable o fiscal (el "Asesor Legal, Contable y Fiscal") o con cualquier otro experto que determinen consultar a su discreción para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario informará al Representante Común acerca de los asuntos que se hayan consultado con el Asesor Legal, Contable y Fiscal o con cualquier otro experto. Cualesquier costos y gastos en relación con los mismos deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso y como parte de los Gastos del Fideicomiso.

(h) Las Partes notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere considerarse que afecta de manera adversa y material el Patrimonio del Fideicomiso o al Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, de forma inmediata o a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles después de obtener conocimiento de dicha circunstancia.

Acceso.

El Fiduciario conviene que, previa notificación entregada con antelación suficiente, permitiera 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 permitiera a dichos representantes autorizados sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir dicha información con los directivos y empleados del Fiduciario. Cada uno del Administrador y Asesor, los miembros del Comité Técnico y el Representante Común, se obliga y causará que sus representantes autorizados, mantengan como confidencial dicha información, excepto en los casos en que la divulgación sea requerida por ley y excepto que el Administrador y Asesor, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación sea realizada conforme a sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario mantendrá los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales apropiados para el periodo correspondiente, según se requiera, conforme a la Ley Aplicable.

Información de Terceros.

El Fiduciario no será responsable por la veracidad y calidad de la información proporcionada al Fiduciario por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Representante Común, los Tenedores o cualquier tercero. En caso que el Fiduciario proporcione a cualquier Persona información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Representante Común o los Tenedores o cualquier agente de los mismos, no será responsable por la veracidad de dicha información. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario deberá notificar a las Partes de dicho evento.

Libros, Registros e Información.

El Fiduciario estará obligado a mantener los libros y registros que sean requeridos conforme a la Ley Aplicable. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al Contrato de Fideicomiso a través del Administrador y Asesor.

El Fiduciario deberá verificar la información y cantidades proporcionadas por el fideicomitente, el Administrador y Asesor, y/o el Representante Común en lo relativo a reportes y el flujo de recursos.

Información a la BMV.

(a) El Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través de la Persona que designe por escrito, la información a que se hace referencia en las Disposiciones 4.033.00, 4.033.09 y demás aplicables del Reglamento Interior de la BMV, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento Interior de la BMV. La información a la que se refiere el Contrato de Fideicomiso deberá reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con

los Fideicomisos de Inversión conforme a la CUE cuando así lo permitan las normas contables aplicables, incluyendo los IFRS.

(b) El Representante Comun 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 Comun 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 Comun, 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 Comun, 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 Comun en cumplimiento a lo resuelto por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (si el Administrador y Asesor entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento a que se hace referencia en el Contrato de Fideicomiso.

Obligaciones del Fiduciario a la Terminación.

(a) En caso de que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario del Fideicomiso debido a la terminación anticipada de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario entregará los estados de cuenta bancarios de las cuentas relacionadas del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán entregados en la fecha en que surta efectos dicha terminación al fiduciario sucesor con una copia al Administrador y Asesor y al Representante Comun, 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 Comun tendrán un plazo de 30 días naturales para revisar y, en su caso, proporcionar comentarios o solicitar aclaraciones respecto de dichos reportes y cuentas. Si cualquiera de dichos comentarios o aclaraciones son solicitados, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes de aclaración y volverá a entregar dicho estado de cuenta. En caso de que el Administrador y Asesor y el Representante Comun 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 Comun.

(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 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 Comun. 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 Comun 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 Comun. 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 esta y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras Personas como consecuencia de las actividades realizadas en los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, relacionadas con la producción y/o manejo de desechos o materiales peligrosos (conforme dichos términos se definan en la Ley Aplicable al Patrimonio del Fideicomiso), salvo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar todos los costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes y daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los Contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los Activos Inmobiliarios con posterioridad, conforme a la Ley Aplicable a la transmisión de sitios contaminados con residuos peligrosos y el Fiduciario tendrá derecho a ser indemnizado con los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso por cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligaciones, costos, gastos, daños o pérdidas derivadas de, o relacionadas con, las condiciones ambientales existentes en los Activos Inmobiliarios previo a la celebración del Contrato de Fideicomiso o que pudieran surgir de actividades realizadas en los Activos Inmobiliarios, derivado de la existencia de Contaminantes o cualquier otra sustancia peligrosa, excepto en casos de negligencia grave, fraude, mala fe o dolo por parte del Fiduciario. El Patrimonio del Fideicomiso asumirá los costos de cualesquiera actividades de remediación, recuperación o de limpieza de sitios requeridas para dar cumplimiento a la Legislación Ambiental aplicable al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los costos de cualquier investigación, estudio de riesgo, evaluación o cualquier tecnología requerida para dichas actividades de remediación, recuperación, o de limpieza de sitios o para la determinación de cualquier extensión a dichas actividades o el impacto, o daños causados al medio ambiente.

(b) Todos los riesgos y costos relacionados con cualquier pérdida atribuible a los Contaminantes, daños o responsabilidades que de ello se deriven, incluyendo los costos causados por la remoción de los Contaminantes u otros recursos exigidos por parte de cualquier tercero que adquiera la propiedad de los bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad, conforme a las

disposiciones vigentes sobre la transferencia de propiedad de sitios contaminados con residuos peligrosos contenidas en la Ley Aplicable, serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(c) En tal virtud, el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar al Fiduciario de cualquier conflicto, reclamación, demanda, juicio o procedimiento ante cualquier autoridad administrativa o judicial y/o terceras personas, obligación, costo, gasto, dano 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 incluya necesariamente dicha Cláusula en el texto de las respectivas escrituras publicas 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) senalar en aquellos actos juridicos en los que comparezcan o intervengan, que actuan 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 pará 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 senale 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 pará 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 Comun, los poderes otorgados.

Identificación de las Partes.

El Fideicomitente, el Administrador y Asesor, y los miembros del Comité Tecnico se obligan a proporcionar al Fiduciario cuanto este se los solicite, la información que se les requiera pará 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 parrafo anterior.

Las partes estan 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 pará 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 pará 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 Tecnico 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 requiera la autorización que dicha ley establece.

Fideicomisos de Inversión.

Todas las Inversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión estarán sujetas a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso incluyendo, sin limitación, la

aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según resulte aplicable. En virtud de lo anterior y de manera general, las decisiones de los Fideicomisos de Inversión, incluyendo, sin limitación, la enajenación y adquisición de Activos Inmobiliarios, operaciones con conflicto de interés, y las demás relacionadas con las facultades de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico establecidas en el Contrato de Fideicomiso, se tomarán desde el Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno, quien causará (directamente o por conducto del Administrador y Asesor) que los Fideicomisos de Inversión implementen dichas decisiones.

Adquisiciones de Grupo Bafar.

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

Las adquisiciones referidas se llevarán a cabo conforme a los incisos siguientes:

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

(b) Precio de Compra. Para efectos de determinar el precio de adquisición de los Activos Inmobiliarios descritos en la Cláusula 9.3, se estará a las siguientes reglas:

(i) Tanto el Comité Técnico (mediante resolución adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes) como la entidad vendedora seleccionarán un Valuador Independiente (similar en prestigio a los Valuadores Independientes aprobados descritos en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso) y se lo notificarán a la otra parte y al Fiduciario dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la oferta del Activo Inmobiliario en cuestión. Si una de las partes omite seleccionar a su Valuador Independiente dentro del plazo señalado, perderá el derecho a hacerlo y el Valuador Independiente seleccionado por la otra parte llevará a cabo la valuación solo.

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

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

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

(c) Autorización Previa. Una vez que el precio de compra haya sido determinado conforme a las disposiciones del inciso (b) anterior, y siempre y cuando la entidad vendedora de que se trate acepte expresamente dicho

precio de compra, la potencial adquisición se sometera 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 requiera 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 disminución 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 de a conocer el incumplimiento con el referido límite o índice.

(c) El Fiduciario no podrá en ningún caso destinar más del 20% del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fiduciario podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre y cuando sean (i) Inversiones Permitidas o (ii) inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentran destinados los Recursos de la Emisión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite al que se refiere el párrafo anterior, resultará aplicable lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, sub-numeral 4.1., último párrafo de la CUE.

(d) El Comité Técnico deberá vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de Endeudamiento se apeguen a lo previsto a la normatividad aplicable y a la CUE en la Ley Aplicable.

Garantías Reales y Personales.

El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrán, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), con recurso únicamente respecto de activos que constituyen o surjan del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que dicho otorgamiento de garantías reales o personales requiera la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida en virtud del monto que representen para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales conforme al Contrato de Fideicomiso.

Presentación de Información relacionada con Endeudamientos.

El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador y Asesor, con copia al Representante Común, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme al artículo 35 Bis 1 de la CUE a la BMV y a la CNBV.

Apertura de las Cuentas del Fideicomiso.

(a) Para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre las Cuentas del Fideicomiso, en donde se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquier recursos que resulten de las operaciones del mismo. El Administrador y Asesor determinará las características de las Cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse e instruirá por escrito al Fiduciario para que abra dichas Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, mismas que serán administradas única y exclusivamente por 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 para (i) pagar los Gastos de Emisión, y (ii) realizar cualesquier otros pagos conforme a las instrucciones que reciba previamente por escrito del Administrador y Asesor, incluyendo aquellos pagos relacionados con la adquisición del Portafolio Inicial.

(c) Posterior a ello, el Fiduciario deberá, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, transferir todas las cantidades restantes depositadas en la Cuenta de Retención a las Cuentas de Operación para los fines descritos en el Contrato de Fideicomiso.

Cuentas de Operación de los Fideicomisos de Inversión.

Conforme a los Fideicomisos de Inversión, el fiduciario de cada uno de ellos podrá usar las cantidades recibidas en las Cuentas de Operación de cada uno de dichos Fideicomisos de Inversión conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor para (i) pagar los gastos de los Fideicomisos de Inversión o reembolsar al Administrador y Asesor los mismos en caso que hayan sido pagados por 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 para: (a) pagar Gastos de Inversión del Fideicomiso, (b) realizar pagos al amparo del Plan de Compensación de Largo Plazo, (c) pagar o reembolsar 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 Comun, (según se preve en los Fideicomisos de Inversión), y el Fiduciario de conformidad con la instrucción que reciba del Asesor y Administrador, deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribución para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Sección XII del Contrato de Fideicomiso.

Cuentas Adicionales.

En adición a la Cuenta de Retención y la Cuenta de Distribución, el Fiduciario podrá abrir y mantener otras Cuentas del Fideicomiso (cada una, una “Cuenta Adicional”) en Pesos o Dólares, según le sea instruido por el Administrador y Asesor por escrito en cualquier momento.

Inversiones Permitidas.

(a) El regimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR. El Fiduciario deberá invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico o del Administrador y Asesor en el entendido que dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 año (las “Inversiones Permitidas”), en el entendido, además, que en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR.

(b) De conformidad con el numeral 3.2. de la Circular 1/2005, si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas inmediatamente el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas conforme a los Fines del Fideicomiso, dichas cantidades en efectivo deberán ser depositadas en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, hasta en tanto sean invertidas en Inversiones Permitidas conforme al Contrato de Fideicomiso, en el entendido que en caso que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, la Inversión Permitida deberá pagar la tasa de interés más alta que dicha entidad pague por operaciones con la misma vigencia y cantidades similares en las fechas en que se hagan los depósitos. Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario invertirá las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador y Asesor.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere el Contrato de Fideicomiso deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) en la cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario proceda 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 Artículo 187 de la LISR. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

(a) El Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábles 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 Hábles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador y Asesor.

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Título y en el Contrato de Fideicomiso, se realizará por conducto de Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador y Asesor con copia al

Representante Comun), realizará el depósito del pago a través del Indeval, para que este lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, esta se deberá instruir a Indeval contra la devolución del Título.

El Fiduciario deberá dar aviso a la CNBV, a la BMV a través de Emisnet y al Indeval, por escrito o por los medios que estos determinen, con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deban distribuirse las cantidades correspondientes, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores y la fecha de la Distribución correspondiente, en el entendido que, para la última Distribución que se realice, deberá instruirse a Indeval con la misma anticipación contra la entrega del Título.

(b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador y Asesor instruirá a los fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión por escrito, entregando copia al Representante Comun, 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 reembolsarán 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, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse ("Demandas"), que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera estar involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera ser amenazada, en relación con, o que resulte como consecuencia de, las Inversiones u otras actividades realizadas por las Personas Cubiertas en relación con el Fideicomiso y el desempeño de sus funciones contenidas en el presente, cualquier otro Documento de la Emisión o la Ley Aplicable u otras actividades emprendidas en relación y conforme al Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso o de los contratos o convenios derivados de 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 (un "Procedimiento"), ya sea civil o penal (dichas Demandas, montos y gastos a que se hace referencia en el Contrato de Fideicomiso son referidos conjuntamente como los "Danos"), 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 Inhabilitadora de dicha Persona Cubierta.

Gastos de Personas Cubiertas.

Los gastos (incluyendo honorarios de abogados) en que incurra una Persona Cubierta en la defensa o arreglo o transacción de cualquier Demanda respecto de los que la misma pueda tener derecho a reclamar indemnización conforme al Contrato de Fideicomiso le serán adelantados a dicha Persona Cubierta por parte del Fideicomiso (utilizando fondos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso) con el consentimiento del Administrador y Asesor. Antes de obtener el adelanto de los gastos en cuestión, la Persona Cubierta respectiva (o alguien en su representación) deberá entregar al Administrador y Asesor o al Fiduciario una garantía o compromiso respecto del pago de la cantidad que le sea adelantada conforme al Contrato de

Fideicomiso en caso que un tribunal competente determine de manera definitiva e inapelable que la Persona Cubierta de que se trate no tenía derecho a ser indemnizada conforme al Contrato de Fideicomiso. Las sentencias o resoluciones definitivas e inapelables dictadas en contra del Fideicomiso, del Administrador y Asesor y/o del Representante Comun, respecto de las cuales el Administrador y Asesor y/o el Representante Comun tengan derecho a ser Indemnizados, serán satisfechas primero con el Patrimonio del Fideicomiso antes de que el Administrador y Asesor y/o el Representante Comun 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.

Avaluos de Activos Inmobiliarios.

El avaluo 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 “Avaluo Periodico”) por un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avaluo independiente que sea aprobado por el Comité Técnico (el “Valuador Independiente”). Los Avaluos Periodicos se pondrán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Comun, y serán entregados por escrito, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que le sean entregados al Fiduciario. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, los siguientes despachos se considerarán Valuadores Independientes aprobados: Colliers 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 preparará (i) un estado financiero auditado respecto de cada ejercicio fiscal y (ii) estados financieros intermedios no auditados respecto de cada trimestre. Ambos tipos de estados financieros incluirán además la participación del Fideicomiso en cada Fideicomiso de Inversión y, en caso que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Inversión que en lo individual represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, también deberán incluir los estados financieros de los Fideicomisos de Inversión, para los periodos mencionados anteriormente. El Fiduciario pondrá los estados financieros a disposición de los Tenedores a través de la publicación de dicha información en los medios de difusión establecidos por la CNBV y la BMV conforme a lo siguiente:

(i) en el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 primeros trimestres del ejercicio fiscal, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente;

(ii) en el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del ejercicio fiscal, el cuádragesimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre; y

(iii) en el caso de los estados financieros anuales auditados que incluyan notas a los mismos, el 30 de abril del año inmediato siguiente a dicho ejercicio fiscal, en el entendido que en caso de que las obligaciones de presentar reportes financieros (conforme a este párrafo (b)) sean modificadas, conforme a una modificación a la LMV o a la CUE, el Fiduciario y el Administrador y Asesor deberán cumplir con dichas obligaciones (según sean modificadas) sin necesidad de modificar los términos del Contrato de Fideicomiso.

(c) El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, preparará los informes mencionados en el párrafo (b) anterior conforme a los IFRS y la CUE. Dichos informes deberán incluir, en relación con el ejercicio fiscal o trimestre relevante:

(i) estado de situación financiera, que refleje el estado que guardan los activos y pasivos del Fideicomiso (los cuales incluirán la participación del Fideicomiso en cualquier Fideicomiso de Inversión y, en caso que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Inversión que en lo individual represente más del 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del

Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados más recientes de dicho Fideicomiso de Inversión) al final de dicho ejercicio fiscal o trimestre correspondiente;

(ii) estado de resultados que refleje, las utilidades netas o las pérdidas netas del Fideicomiso (las cuales incluirán el interés del Fideicomiso en los Fideicomisos de Inversión y, en caso que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Inversión que en lo individual represente más del 10% del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados de dicho Fideicomiso de Inversión) para dicho ejercicio fiscal o trimestre;

(iii) estado de flujos de efectivo y estado de variaciones en el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) en el caso de estados financieros anuales auditados, la carta de independencia del Auditor Externo referida en el Artículo 84 de la CUE y la carta a la que hace referencia el artículo 84 Bis en relación con la autorización de la incorporación de los estados financieros auditados al Reporte Anual;

(v) un informe preparado por el Administrador y Asesor describiendo el desempeño general del Fideicomiso, y

(vi) en el caso de los estados financieros anuales auditados, el ultimo Avaluo Periodico de los Activos Inmobiliarios.

(d) El Fiduciario preparará y entregará o hará disponible, de acuerdo a la información que le sea proporcionada por parte del Administrador y Asesor, el reporte anual del Fideicomiso por cada ejercicio fiscal, a más tardar el 30 de abril del año siguiente (el "Reporte Anual"), mismo que deberá de contener la siguiente información:

(i) los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso que incluyan notas a los mismos y la carta de independencia del Auditor Externo en relación con el ejercicio fiscal anterior;

(ii) la demás información requerida conforme a la CUE vigente en ese momento, en relación con los reportes anuales para permitir que el Reporte Anual se haga Público; y

(iii) el Avaluo Periodico más reciente de los Activos Inmobiliarios, realizado por el Valuador Independiente.

(e) Los avaluos 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 Comun.

(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 Adicionales del Fiduciario.

(a) El Fiduciario contará con un registro de operaciones que realice. Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, en la página de internet www.actinver.com estará disponible para el Administrador y Asesor y el Representante Comun 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 termino de cada mes, el Fiduciario deberá proporcionar los estados de cuenta del mes anterior que corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso y toda la correspondencia (incluyendo estados de cuenta bancarios) recibidos por el Fiduciario por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado conforme a los formatos que hayan sido establecidos institucionalmente y contendrá la información que el Fiduciario determine conforme a las políticas institucionales. El Fiduciario no será responsable en caso que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siempre y cuando no sea por causas imputables o atribuibles al Fiduciario, en cuyo caso dichas Partes podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. En virtud que las Cuentas del Fideicomiso se mantendrán en una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, las Partes aceptan que el Fiduciario 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 intra-mes de todas las operaciones realizadas sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. Las Partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en el Anexo "F" referente al "Programa Libre de Papel" adjunto al Contrato de Fideicomiso.

(c) Adicionalmente, el Fiduciario deberá proporcionar cualquier otra información adicional que el Administrador y Asesor solicite para permitir que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones frente a terceros, incluyendo valuaciones realizadas por el Valuador Independiente.

(d) El Fiduciario deberá proporcionar la información referida en los incisos (a) a (c) anteriores al Administrador y Asesor, al Representante Comun 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 este 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 Comun, 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, para: (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. Si la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso o en caso que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Liquidación.

En caso que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente:

(a) Liquidador. El Administrador y Asesor actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el "Liquidador"), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador y Asesor, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos 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 auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro así como el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o en el extranjero.

(c) Pago de Obligaciones. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso. Cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional.

(d) Proceso de Liquidación. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento:

(i) El Liquidador deberá proponer al Comité Técnico una estrategia de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso para su aprobación.

(ii) El Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Prácticas, para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso.

(iii) El Comité Técnico y el Representante Común podrán solicitar información al Liquidador respecto de sus actividades en cualquier momento.

Regimen Fiscal.

(a) Tratamiento Fiscal. El Fideicomiso estará sujeto al tratamiento fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA ("Regimen 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 Regimen 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 Tributaria.

(b) Resultado Fiscal. El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá determinar el Resultado Fiscal del Fideicomiso en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, para lo cual deberá considerar:

(i) como ingresos acumulables, 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) pérdida cambiaria.

(c) Distribuciones de Resultado Fiscal. La distribución del Resultado Fiscal del Fideicomiso no deberá ser considerada como un pago de dividendos para los efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por el Fideicomiso, atribuible a los Tenedores y, por tanto, el impuesto retenido por los intermediarios financieros no deberá ser considerado como una retención sobre dividendos distribuidos, sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios atribuibles a los Tenedores.

En caso de que el Resultado Fiscal obtenido en un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el ISR correspondiente a la diferencia de la distribución a una tasa del 30%, por cuenta los Tenedores y sin identificarlos, dentro de los 15 días naturales siguientes al 15 de marzo del ejercicio fiscal de que trate.

(d) Pérdidas. En el supuesto que el Resultado Fiscal del Fideicomiso sea negativo (v.gr., obtenga una pérdida fiscal), únicamente podrá ser compensado al aplicarse a la utilidad fiscal del Fideicomiso durante los próximos diez años. Cuando el Fideicomiso obtenga una pérdida fiscal en un ejercicio determinado, el Fideicomiso no estará obligado a distribuir a los Tenedores el 95% del resultado fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquel de que se trate.

(e) Reembolsos 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 Regimen Fiscal de FIBRA.

En caso que el Fideicomiso deje de cumplir con los requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA y, por tanto, deje de calificar para el Regimen 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 Comun (incluyendo una copia de dicha resolución), en cuyo caso el Representante Comun 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 Comun tenga conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable (salvo mediante notificación conforme al numeral (i) anterior), el Representante Comun 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 Comun, de forma gratuita: (x) una copia de la resolución definitiva e inapelable emitida por las autoridades fiscales competentes, (y) una explicación por escrito de las causas descritas en dicha resolución en virtud de las cuales el Fideicomiso dejó de calificar como FIBRA y (z) una propuesta por el Administrador y Asesor respecto de los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de dicha resolución.

(iv) Cuando se celebre la Asamblea Ordinaria de Tenedores respectiva, el Administrador y Asesor comparecerá a la misma para discutir su propuesta con los Tenedores en relación con los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de la resolución de las autoridades fiscales.

(v) La Asamblea Ordinaria de Tenedores que se reúna para discutir y, en su caso, aprobar, la propuesta del Administrador y Asesor deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Obligaciones Formales.

(a) Inscripción en el RFC. El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá solicitar la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes como un fideicomiso dedicado a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, derivado de lo anterior, el Administrador y Asesor señalará al Fiduciario las personas físicas a las cuales deberá otorgar poderes, con la finalidad de que representen al Fiduciario por cuenta del Fideicomiso, ante las autoridades fiscales correspondientes, incluyendo sin limitar la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria.

(b) Responsabilidad Fiscal del Fiduciario. En referencia a las obligaciones fiscales correspondientes al Régimen Fiscal de FIBRA, así como a la ley que regule el ISAI de la entidad federativa aplicable a la ubicación de cualesquiera bienes inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, según la legislación de cada estado de la República Mexicana, el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones fiscales de este Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor.

El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente con cargo al Patrimonio, 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 esta 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 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, reconveniciones 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 renunciaciones;

(vii) para otorgar perdón;

(viii) para transigir;

(ix) para comprometer en arbitros;

(x) para articular y absolver posiciones y responder a solicitudes de documentos;

(xi) para recusar; y

(xii) para recibir pagos.

(b) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran Cláusula especial conforme a la ley, excepto la prevista en la fracción V del artículo 2, 587 respecto de hacer cesión de bienes en los términos del segundo párrafo del Artículo 2,554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los estados de México y del Código Civil vigente en la Ciudad de México, incluyendo sin limitación, aquellas facultades para realizar toda clase de gestiones y presentar todo tipo de documentos, de cualquier naturaleza, ante cualquier Autoridad Gubernamental o de cualquier otra índole, incluyendo sin limitación la CNBV, la BMV, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria.

Los Apoderados del Administrador y Asesor no tendrán facultades para delegar poderes generales y especiales.

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para abrir o cancelar cuentas bancarias al Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio o suscripción de títulos de créditos en términos del artículo noveno de la LGTOC mismos que deberán ser ejercitados en todo momento por el Fiduciario a

través de sus delegados fiduciarios. De igual forma el Fiduciario no delegará a los Apoderados a los cuales les instruya designar la facultad para que 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 trámites que se lleven a cabo en los términos del poder otorgado, así como informar trimestralmente por escrito al Fiduciario, sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado; (iii) la obligación de causar que se transcriba la siguiente obligación del apoderado en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite: "El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, dano, 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 Fideicomiso.

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 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 patrono directo o indirecto o patrono sustituto de los empleados del Administrador y Asesor o sus Afiliadas en relación con cualesquiera 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 respondera de las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector Público, presenten en su contra, obligandose 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 pérdida, Demanda, Dano, 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 Pérdida, haya tomado cualquier decisión o haya llevado a cabo o no la acción recomendada. Sin limitar lo anterior, ninguna Parte Indemnizada será responsable ante el Fideicomiso, Fiduciario, Representante Comun, los Tenedores de los CBFIs o cualquier otra Persona por Daños monetarios, o por cualquier otra Pérdida que provenga de cualquier acción u omisión, realizada u omitida por el Fiduciario o por cualquier otra Persona, en relación con el Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho Dano monetario o Pérdida deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

Ninguna Parte Indemnizada será responsable por cualquier Pérdida derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento, negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador, directivo u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto que el Administrador y Asesor haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho servicio prestado, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

El Fiduciario deberá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, indemnizar, defender y mantener a las Partes Indemnizadas a salvo de, fuera de todos y cualesquier Daños monetarios y Pérdidas que deriven de o relacionado con el Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dicha Parte Indemnizada no tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dicho Dano monetario o Pérdida derive de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Las disposiciones de indemnización previstas en el Contrato de Administración y Asesoría continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana.

El Administrador y Asesor podrá, en nombre y en representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas causados por cualquier Parte Indemnizada al Fideicomiso, Fiduciario, Representante Comun, 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 Hábles de cada año calendario, mismo que la Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar o en su caso regresar al Administrador y Asesor para hacer los ajustes correspondientes a efecto de que el Fiduciario le entregue mensualmente las cantidades necesarias para que el Administrador y Asesor lleve a cabo las actividades que le corresponden, conforme al Contrato de Administración y Asesoría, incluyendo para el pago de los Gastos del Administrador y Asesor.

El Fiduciario entregará al Administrador y Asesor las cantidades que este le indique dentro de los primeros 5 Días Hábles 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 considere 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.

Previo 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) par  el periodo irregular que iniciará en la Fecha de Emisión y terminará el 31 de diciembre de 2017 (el “Primer Periodo de Calculo”); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Tecnico durante el Primer Periodo de Calculo pará distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el numero de CBFI en circulación al cierre del Primer Periodo de Calculo, 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, pará cualquier ano calendario, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada ano (el “Periodo de Calculo”); en caso que (1) el Monto de las Distribuciones que haya sido aprobado por el Comité Tecnico durante el Periodo de Calculo pará distribuirse a los Tenedores, dividido entre (2) el numero de CBFI en circulación al cierre del Periodo de Calculo, 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 par  un ano en particular cuando el Precio Promedio por CBFI durante el Periodo de Calculo 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 ano 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 calculo correspondiente descrito anteriormente, quien despúes de revisar dicha propuesta la discutirá, y en caso de aprobarla, la someterá a discusión del Comité Tecnico pará su discusión y aprobación con el voto favorable de la mayoría de Miembros Independientes. La Asamblea Anual de Tenedores, por mayoría simple, tendrá facultad pará 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 par  la Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso) serán realizadas por el Comité Tecnico 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 podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(f) el Administrador y Asesor removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración y Asesoría, pero únicamente con respecto a Daños (x) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción, o (y) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador y Asesor sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(g) para todos los efectos del Contrato de Administración y Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso será considerado como el Administrador y Asesor de conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador y asesor del Fideicomiso sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del Administrador y Asesor sustituido surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Remoción Sin Causa del Administrador y Asesor.

El Administrador y Asesor podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores haya nombrado y aprobado a un administrador sustituto que sea una Persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador y asesor del Fideicomiso. En la fecha que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción sin Causa"):

(a) el Administrador y Asesor dejará de ser el administrador y asesor del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el Administrador y Asesor del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar (x) el nombramiento de dicho administrador y asesor sustituto, (y) la renuncia del Administrador y Asesor como administrador y asesor del Fideicomiso, y (z) en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso;

(c) el administrador removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(d) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador y Asesor y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(e) el Administrador y Asesor removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos de Contrato de Fideicomiso, pero únicamente con respecto a 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. Para mayor información en este sentido, vease el Anexo "F" del presente Prospecto.

Objeto

El Prestador de Servicios, por medio del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis instrumento, se obliga a prestar en favor del Prestatario, los servicios Profesionales y Administrativos que se detallan en la Cláusula 1.2 del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis.

Los servicios Profesionales y Administrativos prestados serán ejecutados a través del personal, empleados y/o terceros que para tal efecto designe el Prestador de Servicios, quienes en todo momento estarán sujetos a lo establecido dentro del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis.

Descripción de los servicios Profesionales y Administrativos.

Las Partes convienen que la prestación de los Servicios Profesionales y Administrativos consisten, enunciativa más no limitativamente, en:

- (a) Soporte a sistemas, comunicaciones e infraestructura tecnológica.
- (b) Servicios contables y fiscales.
- (c) Gestión de cuentas por cobrar y por pagar.
- (d) Servicios de reclutamiento y administración de personal.
- (e) Servicios de nómina.
- (f) Asesoría legal y jurídica.
- (g) Apoyo al cumplimiento regulatorio e institucional.
- (h) Asesoría en materia de planeación estratégica, relaciones públicas y gestión institucional.
- (i) Asesoría financiera y presupuestaria.
- (j) Administración de proyectos.
- (k) Servicios de auditoría y evaluación del control interno.

Los servicios anteriormente mencionados y que son objeto del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis serán prestados en el domicilio del Prestador de Servicios, en los casos excepcionales que se requieran los Servicios se podrán prestar en el domicilio del Prestatario, siempre y cuando se notifique previamente con cinco días de anticipación y por escrito al Prestador de Servicios

El Prestador de Servicios y el personal, empleados y/o terceros que para tal efecto designe, se obligan a actuar de manera responsable, oportuna, diligente y eficaz, en los todos los actos que se requieran por parte del Prestatario para la realización de la prestación de servicios contratados.

Nombramiento y Aceptación.

(a) El Prestatario, conforme su actividad y para llevar a cabo fehacientemente su objeto, en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis designa al Prestador de Servicios para que lleve a cabo y ejecute los Servicios Administrativos y Profesionales señalados en la Cláusula 1.2 del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, con las responsabilidades y obligaciones conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis. El Prestador de Servicios, mediante la celebración del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, acepta dicho nombramiento. (b) Salvo que se especifique lo contrario en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, el Prestador de Servicios únicamente actuará conforme a las instrucciones del Prestatario; en el entendido, que dichas instrucciones deberán cumplir con los términos del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis. El Prestador de Servicios deberá seguir las instrucciones del Prestatario respecto al desarrollo y ejecución de los Servicios Administrativos y Profesionales contratados.

Obligaciones del Prestador de Servicios.

En el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, el Prestador de Servicios es designado y acepta cumplir con sus obligaciones como el Prestador de Servicios del Prestatario, de conformidad y sujeto a lo establecido en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, incluyendo, instruir y ejecutar para el Prestatario respecto de los Servicios Profesionales y Administrativos enunciados en la Cláusula 1.2 del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis.

Servicios a prestar por del Prestador de Servicios.

El Prestador de Servicios deberá prestar al Prestatario los Servicios Administrativos y Profesionales que se describen en la Cláusula 1.2 del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis (conjuntamente, los "Servicios") de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis. El Prestador de Servicios acuerda prestar dichos Servicios de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Prestatario.

Autoridad Delegada.

El Prestador de Servicios estará facultado para actuar en nombre y en representación del Prestatario con el fin de cumplir con todas las obligaciones del Prestatario sin requerir ninguna instrucción previa o notificación o del Prestatario o de terceros; lo anterior de conformidad con los poderes que lleguen a ser otorgados por el Prestatario al Prestador de Servicios, de conformidad con los términos del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, y tendrá derecho a ceder su cargo como Prestador de Servicios (y el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, incluyendo los Servicios); en el entendido, que dicha cesión se realice a una afiliada del Prestador de Servicios; en el entendido, además, que el Prestatario no será responsable por acción alguna del Prestador de Servicios (o cualquier afiliada del Prestador de Servicios) de conformidad con los términos del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, o por cualquier incumplimiento por parte del Prestatario de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis derivado de dicha delegación al Prestador de Servicios (o cualquiera de sus Afiliadas), a menos que exista dolo, mala fe o negligencia del por parte del Prestatario.

Dedicación de Tiempo.

El Prestador de Servicios causará que su equipo de administración y profesionales dedique el tiempo necesario para que el Prestador de Servicios desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis.

Apoyo de Terceros.

El Prestador de Servicios podrá contratar a uno o más asesores con respecto a cualquiera de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, en cuyo caso el Prestador de Servicios continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Prestatario; en el entendido que, los honorarios y gastos de dichos asesores serán cubiertos por el Prestador de Servicios.

Deberes del Prestador de Servicios.

Durante la vigencia del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis los deberes y obligaciones impuestos sobre el Prestador de Servicios de conformidad con la Cláusula 3.1 del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis deberán llevarse a cabo de manera objetiva y cumplida por el Prestador de Servicios.

Reporte Mensual.

El Prestador de Servicios deberá preparar un Reporte Mensual por escrito y entregar dicho Reporte Mensual al Prestatario, en el cual se detallen pormenores de la prestación de los Servicios.

Información Adicional.

El Prestador de Servicios deberá preparar y poner a disposición del Prestatario, toda la información y documentación en relación con la Prestación de los Servicios que 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 patron directo o indirecto o patron 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 pérdida, demanda, dano, 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 dano 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 Perdidas 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 año o ejercicio en que dicho Presupuesto surtirá efecto entre las partes.

Cualquiera de las partes podrá solicitar ajustes o revisiones al Presupuesto Anual cada tres meses, cuando cambien las circunstancias o premisas establecidas para la determinación del Presupuesto Anual y establecerán en conjunto las fechas de inicio del nuevo presupuesto autorizado.

Todo pago será realizado previa presentación de la factura correspondiente que contenga los requisitos fiscales vigentes y aplicables, así como una relación pormenorizada, soporte documental, entregable o evidencia por cada área o rubro que ampare el servicio recibido, y el desglose de la comisión. Una vez recibida la factura y el soporte del servicio, y previa validación de la misma por parte del Prestatario, este cuenta con un plazo de 15 días naturales para liquidar la factura, ya sea mediante la expedición de cheque, transferencia bancaria y/o depósito a la cuenta bancaria que el Prestador de Servicios indique.

Gastos.

Todos los Gastos extras en los que incurra el Prestador de Servicios por el desarrollo del objeto del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis deberán estar contemplados en el Presupuesto Anual autorizado.

Plazo.

La vigencia del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis inicia a partir de la fecha de su firma (la "Fecha de Inicio") y será por un término de dos años, contados a partir de la Fecha de Inicio (el "Término del Contrato").

Terminación Anticipada.

El Prestatario podrá, mediante notificación por escrito al Prestador de Servicios con por lo menos 15 días de anticipación, dar por terminado anticipadamente el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis; en el entendido, que la fecha efectiva de terminación anticipada deberá ser establecida en dicha notificación por escrito (la "Fecha Efectiva de Terminación Anticipada").

En la Fecha Efectiva de Terminación Anticipada:

- (a) el Prestador de Servicios dejará de prestar los Servicios encomendados;
- (b) el Prestador de Servicios tendrá derecho a recibir todas las contraprestaciones en términos del Contrato de Prestación de Servicios Cibalis, devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Terminación Anticipada en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;
- (c) el Prestador de Servicios deberá entregar un informe detallado del estado que guardan los Servicios a la Fecha Efectiva de Terminación Anticipada para efecto de que el Prestatario tome las medidas necesarias, así como toda la documentación necesaria.

Remoción del Prestador de Servicios debido a una Conducta de Remoción.

El Prestador de Servicios podrá ser removido como tal, en cualquier momento a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción.

En la fecha en la que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción"):

- (a) el Prestador de Servicios dejará de prestar los Servicios encomendados;
- (b) el Prestador de Servicios deberá entregar un informe detallado del estado que guardan los Servicios a la Fecha Efectiva de Remoción para efecto de que el Prestatario tome las medidas necesarias, así como toda la documentación; y
- (c) el Prestador de Servicios removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas 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. Pará mayor información en este sentido, vease la Sección 8.2 “Operaciones de Formación” del presente Prospecto.

Aportación de los inmuebles y derechos al Patrimonio del fideicomiso sujeto a condición suspensiva y adhesión al Fideicomiso.

Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva establecida en cada Convenio de Aportación y Adhesión, el APORTANTE APORTA y TRANSMITE al patrimonio del FIDEICOMISO, lo siguiente:

(i) LOS INMUEBLES, ad-corpus, en el estado que se encuentran, según los certificados de gravámenes que correspondan a cada inmueble, al corriente en el pago de sus contribuciones, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde y queda comprendido dentro de las superficies, medidas, linderos, colindancias y características descritas en los antecedentes de este instrumento, incluyendo pero sin estar limitado a:

(a) las obras, construcciones y mejoras (naturales o permanentes) actualmente edificadas o que sean realizadas en el futuro hasta el cumplimiento de la Condición Suspensiva sobre LOS INMUEBLES,

(b) los aparatos, maquinarias, accesorios, líneas telefónicas y dispositivos que actualmente están instalados o adheridos a LOS INMUEBLES y que no sean o continúen siendo propiedad de terceros, así como todos los bienes muebles y demás objetos propiedad del APORTANTE incorporados permanentemente a LOS INMUEBLES (o cualquier parte de los mismos) que no puedan ser separados sin menoscabo de dichos INMUEBLES o disminuir el valor de los mismos,

(c) cualquier accesión, unión, incorporación, reparación o mejora de LOS INMUEBLES, siempre y cuando su posesión no corresponda a los arrendatarios de LOS INMUEBLES o a cualquier tercero,

(d) los avalúos, licencias, avisos, comprobantes de pago de contribuciones, planos y cualesquiera autorizaciones, contratos y documentos relacionados con la propiedad, posesión, desarrollo, operación, administración o construcción de LOS INMUEBLES, en la medida que sea aplicable, y

(e) en su caso, el derecho de percibir cualquier indemnización, compensación, liquidación, precio y/o cantidades que bajo cualquier concepto se 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 en cada Convenio de Aportación y Adhesión.

El FIDUCIARIO recibe LOS INMUEBLES y demás derechos, bienes y activos que le corresponden como propietario de LOS INMUEBLES y que se encuentran descritos en en cada Convenio de Aportación y Adhesión (los “INMUEBLES Y DERECHOS”), para ser administrados y destinados al cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO, y reconoce que, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, por medio de la aportación de LOS INMUEBLES Y DERECHOS al patrimonio del FIDEICOMISO, el APORTANTE, salvo por lo que se refiere al FIDEICOMITENTE ORIGINAL, se adhiere al FIDEICOMISO, como fideicomitente y fideicomisario, y al Cláusulado del FIDEICOMISO, adquiriendo por ende indirectamente la propiedad respecto de LOS INMUEBLES Y DERECHOS, y demás derechos y activos descritos en en cada Convenio de Aportación y Adhesión.

El FIDUCIARIO adquiere LOS INMUEBLES Y DERECHOS de conformidad con las instrucciones recibidas, por lo que el FIDUCIARIO no será responsable de forma alguna respecto de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de las declaraciones, contratos y títulos de propiedad relacionados con LOS INMUEBLES Y DERECHOS aportados al FIDEICOMISO; por lo anterior, el FIDUCIARIO no será responsable en forma alguna frente a los fideicomitentes y fideicomisarios del FIDEICOMISO, ni frente a terceros, por defectos, vicios o impugnaciones que se hicieran a las declaraciones, contratos y títulos de propiedad relacionados con LOS INMUEBLES Y DERECHOS.

Condición suspensiva.

Las PARTES convienen que la exigibilidad y efectos de en cada Convenio de Aportación y Adhesión y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos actos para cada una de las PARTES, se encuentran sujetos a que se cumpla con la condición suspensiva (la “Condición Suspensiva”) consistente en que se haya consumado la oferta publica 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 paginas 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 surtira 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 surtira efectos de naturaleza alguna ni para las PARTES ni frente a terceros, incluyendo cualquier tipo de autoridad administrativa, fiscal y registral, ya sea federal, estatal o municipal.

Reversión.

El APORTANTE se reserva expresamente el derecho a readquirir LOS INMUEBLES Y DERECHOS. La aportación al patrimonio del FIDEICOMISO de LOS INMUEBLES Y DERECHOS no constituye ni deberá ser interpretada como una enajenación en términos del artículo 14 (catorce), fracción V (cinco romano), del Código Fiscal de la Federación, toda vez que el APORTANTE cuenta con los derechos de reversión para recuperar la propiedad de LOS INMUEBLES Y DERECHOS, de conformidad con en cada Convenio de Aportación y Adhesión y el FIDEICOMISO.

No contraprestación.

El FIDUCIARIO y el APORTANTE convienen y reconocen que no habra contraprestación monetaria por las aportaciones realizadas en las Cláusulas de en cada Convenio de Aportación y Adhesión, toda vez que el APORTANTE recibira 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 tendra 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, celebraremos los Convenios de Cesión con las Entidades Aportantes, en virtud de los cuales las Entidades Aportantes cederán al Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, todos sus derechos fideicomisarios correspondientes a los Fideicomisos de Inversión, a cambio de una contraprestación pagadera en efectivo y/o CBFIs. A continuación, se presenta un resumen meramente informativo del formato de Convenio de Cesión que será individualizado para cada caso. Para mayor información en este sentido, vease la Sección 8.2 “Operaciones de Formación” del presente Prospecto y el Anexo “H” del presente Prospecto.

Renuncia y Cesión.

Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva (según dicho 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 estos parte del patrimonio del Fideicomiso de Inversión. A su vez, en virtud de que el Fiduciario del Fideicomiso de Inversión comparece a la celebración de cada Convenio de Cesión, se da por notificado y acepta la cesión por lo que se entiende se dio cumplimiento a la notificación prevista en la Cláusula “15.1” (quince punto uno) del Fideicomiso de Inversión y el artículo “2036” (dos mil treinta y seis) del Código Civil Federal.

Contraprestación.

Las partes convienen que la contraprestación por cada Convenio de Cesión, (la “Contraprestación”), son las que se establecen en el documento (“Anexo Contraprestación”) que se agrega al apéndice de cada Convenio de Cesión con la letra “B”, para agregar copia a los testimonios que de cada Convenio de Cesión se expidan.

El pago de la Contraprestación establecida en el Anexo Contraprestación, se realizará mediante (i) la emisión y entrega de los Certificados a los Cedentes a quien 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 publica 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 paginas de internet correspondientes de la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anonima Bursatil 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. Para mayor información en este sentido, vease el Anexo "G" del presente Prospecto.

Objeto.

El Cedente cede la Aportación al Cesionario, y el Cesionario adquiere la Aportación de parte del Cedente.

Valor.

El valor total por la Aportación es la cantidad de \$49,950.00 M.N. (la "Contraprestación"). La Contraprestación será pagada por el Cesionario dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a la celebración del Contrato de Cesión de Aportación.

Registros de la Sociedad.

El Cedente autoriza al Cesionario para que acuda en su nombre y representación ante el Presidente y/o Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad y/o cualquier otro organo 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 publica 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 paginas 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 Traslative 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 Título Segundo de la Ley de Inversión Extranjera, siendo el Administrador y Asesor responsable de la guarda y custodia de las Propiedades;

(c) establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso de Inversión A y realice los traspasos y aplique todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A;

(d) transmita la propiedad de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso a las Personas que el Administrador y Asesor le instruya por escrito, incluyendo la entrega de Activos Inmobiliarios en favor de los Fideicomitentes con motivo del ejercicio de derechos de reversión;

(e) celebre los Convenios de Aportación y Adhesión, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador y Asesor, a efecto de que el Fiduciario adquiera de los Fideicomitentes Adicionales, Activos Inmobiliarios, incluyendo los permisos, licencias, autorizaciones y cualesquier otros derechos y obligaciones relacionados con dichos Activos Inmobiliarios de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A;

(f) realice, a través del Administrador y Asesor, la administración y cobranza derivada de los contratos de arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(g) celebre los contratos necesarios para la construcción, desarrollo, arrendamiento, comodato, administración, operación, promoción, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia de cualquier Activo Inmobiliario que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en general, para el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del el Administrador y Asesor;

(h) solicite, obtenga y otorgue, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso de Inversión A, cualesquier préstamos o créditos, con o sin garantía y asuma toda clase de deudas u obligaciones de pago a cargo o por cuenta de terceros con motivo de créditos o financiamientos contratados por terceros , con o sin garantía, de naturaleza civil o mercantil o de cualquier otro tipo permitido por la ley; constituya o ratifique garantías hipotecarias o gravámenes otorgados por terceros a favor de instituciones financieras respecto de

los Activos Inmobiliarios o Propiedades que conforman el Patrimonio del Fideicomiso; celebre en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar contratos de fideicomiso de administración y medio de pago en donde se aporten los derechos de cobro (rentas) que derivan de los contratos de arrendamiento señalados en el inciso (b) de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso de Inversión A, para servir como medio de pago de los préstamos o créditos en los cuales el Fideicomiso tenga el carácter de acreditado; asuma los derechos y obligaciones en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar respecto de los contratos de fideicomiso de administración y medio de pago celebrados por terceros en donde se hayan aportado previamente los derechos de cobro (rentas) que derivan de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios o Propiedades que conforman el Patrimonio del Fideicomiso mismos que originalmente fueron aportados como medio de pago de los préstamos o créditos contratados por terceros; en cada caso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(i) celebre cualesquier otros contratos o convenios de cualquier tipo, que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, así como que suscriba, emita, endose, avale y cumpla con cualesquier títulos de crédito, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(j) obtenga y otorgue, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso de Inversión A, cualesquier préstamos o créditos, con o sin garantía y asuma cualesquier deudas, créditos o financiamientos de terceros, con o sin garantía, de naturaleza civil o mercantil o de cualquier otro tipo permitido por la ley, en cada caso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, y que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, cancele cualesquier hipotecas y otros gravámenes reales en cualesquier Activos Inmobiliarios o propiedades que sean de su propiedad o de sus subsidiarias;

(k) permita a los terceros que determine el Administrador y Asesor mediante instrucciones por escrito, realizar en las Propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso las obras, construcciones o edificaciones, bajo el diseño, planos, especificaciones y presupuesto aprobado por el Administrador y Asesor y entregados al Fiduciario de tiempo en tiempo;

(l) administre y mantenga, directa o indirectamente, las Propiedades de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(m) otorgue todos los poderes a las Personas que sean determinadas por el Administrador y Asesor en términos de la Cláusula Séptima del Fideicomiso de Inversión A de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(n) pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y con recursos provenientes de las Cuentas de Operación cualesquier cantidades que el Administrador y Asesor le indique al Fiduciario por escrito, incluyendo enunciativa 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 siguiente. El Fiduciario realizará todos los actos y suscribirá todos los contratos necesarios para contratar el acceso vía internet al sistema de banca electrónica de la institución bancaria ante la cual se abran las Cuentas del Fideicomiso, mediante el cual se dará acceso a las personas designadas por escrito por el Administrador y Asesor con la finalidad de que puedan realizar consulta de saldos y movimientos que se realicen en las Cuentas del Fideicomiso. Cualquier comisión que se genere por dicho servicio se realizará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, o en cualquier otra divisa, a la entera discreción del Administrador y Asesor. Cualesquier transferencias que se realicen entre las Cuentas del Fideicomiso deberán ser realizadas por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, por transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los cuales el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Al momento de la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador y Asesor toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso y que resulte necesaria para que el Administrador y Asesor pueda desempeñar sus funciones de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A, incluyendo el nombre de la institución financiera con la que se abra dicha Cuenta del Fideicomiso y los números de identificación de la misma.

(d) Las instituciones financieras con las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de la contraparte a largo plazo y un índice de capital (el cual es el índice de capital total neto a activos de riesgo ponderado) de más de 10, siendo responsable el Administrador y el Asesor de verificar dicha situación, previo a que instruya al Fiduciario a iniciar las gestiones necesarias para abrir las Cuentas del Fideicomiso.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas por el Fiduciario y en su caso operadas por el Fiduciario y el Administrador y Asesor, según lo previsto en el Fideicomiso de Inversión A; no obstante lo anterior, las partes reconocen que el cálculo y determinación de cada uno de los montos a dispersarse por el Fiduciario derivado de la operación y administración será realizada por el de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba del Administrador y Asesor, por lo que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia hará funciones de agente de cálculo.

Cuentas de Operación.

El Fiduciario deberá abrir y mantener al menos 2 cuentas, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en las cuales deberán depositarse, inicialmente, la Aportación Inicial (a la cuenta en Pesos), y posteriormente, (i) los días lunes de cada semana (o, en caso de ser inhábil, el Día Hábil siguiente) a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) o en su caso, cualquier otro Día Hábil de la semana que resulte necesario para la operación del Fideicomiso, en el entendido que necesariamente deberá realizarse por lo menos una vez a la semana en el día y horario

señalado anteriormente, con cargo a las Cuentas de Rentas, todos los fondos que se encuentren depositados en dichas Cuentas de Rentas en ese momento, (conjuntamente, las “Cuentas de Operación”). Las cantidades recibidas en las Cuentas de Operación podrán ser utilizadas por el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, para (i) pagar los Gastos del Fideicomiso o reembolsar al Administrador y Asesor los mismos en caso que hayan sido pagados por 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 reembolsar 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 Adicionales.

(a) El Fiduciario deberá, al momento que reciba la instrucción por parte del Administrador y Asesor, abrir por cuenta y orden del Fideicomiso cualesquier cuentas adicionales (las “Cuentas Adicionales”), según sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario, de conformidad con la instrucción recibida del Administrador y Asesor, podrá contratar acceso por medio de internet al sistema de banca electrónica, a través del cual las personas designadas por escrito por el Administrador y Asesor podrán llevar a cabo consultas de saldos y de movimientos hechos en las Cuentas del Fideicomiso.

(b) En caso, de que el Administrador y Asesor instruya la apertura de cuentas para la entrega de los recursos del Presupuesto Anual, el Fiduciario otorgará las facultades suficientes a las personas que le sean señaladas por instrucción del Administrador y Asesor, para que este pueda operar directamente dichas cuentas adicionales para el pago de los conceptos cubiertos por el Presupuesto Anual, y así disponer de los recursos que el Fiduciario le entregue conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y Asesor; lo anterior, en el entendido que el Fiduciario podrá revocar estas facultades (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador y Asesor haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en el Fideicomiso de Inversión A y en el Fideicomiso FIBRA sin que el Fiduciario sea el responsable de determinar tal situación.

(c) El Fiduciario no resultará responsable de los manejos realizados por el Administrador y Asesor en uso de sus facultades de disposición en las cuentas a que se refiere el inciso (b) anterior, por lo que siempre el Administrador y Asesor, deberá rendir cuentas y contar con los documentos que amparen la salida y utilización de los recursos de conformidad con los Fines del Fideicomiso y en cumplimiento de sus actividades.

Inversiones Permitidas.

(a) Durante la vigencia del Fideicomiso de Inversión A, el Fiduciario deberá, de conformidad con cualquier ley y disposición aplicable, invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el Registro Nacional de Valores (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a un año (las "Inversiones Permitidas").

(b) Si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas inmediatamente el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas de conformidad con los Fines del Fideicomiso, dichas cantidades en efectivo deberán ser depositadas en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, hasta que sean invertidas en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Inversión A; en el entendido, que en el caso de que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, las Inversiones Permitidas pagarán las tasas de interés más altas que dicha entidad pague por operaciones con la misma vigencia y cantidades similares en las fechas en que se hagan los depósitos. Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario invertirá en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador y Asesor.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión A deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) en la cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, la disposición y liquidez de los mismos y las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión A, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón.

De acuerdo con las disposiciones de la Fracción XIX, inciso (b) del Artículo 106 de la LIC, el Fiduciario no será responsable del rendimiento recibido sobre inversiones efectuadas conforme a la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión A, de Inversiones Permitidas.

(c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

"5.4 De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito,... se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple,... para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés."

(d) Al realizar las Inversiones Permitidas de conformidad con la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión A, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares.

(e) Asimismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del Fideicomiso de Inversión A las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

(i) El Fiduciario podrá celebrar operaciones con valores, que califiquen como Inversiones Permitidas con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la Ley de Instituciones de Crédito, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.

(ii) El Fideicomitente, aprueba expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas y se realicen en los términos del Fideicomiso de Inversión A.

(iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y como una entidad financiera, no se extinguirán por confusión.

(iv) Cualquier departamento o área de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver que celebre operaciones por su cuenta, y la división fiduciaria de dicha institución, no dependerán la una de la otra.

Las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará servicios o atención de asesoría en materia de inversión bajo ninguna circunstancia, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario queda facultado para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen con los importes recibidos en las Cuentas del Fideicomiso con cargo a los importes que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de realizar dichos pagos.

En atención a las Disposiciones en Materia de Servicios de Inversión que expidió el pasado 24 de abril de 2013 la CNBV, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, las Partes en el Fideicomiso de Inversión A, reconocieron que el Fiduciario 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 Procuradur  General de la República, la Procuradur  General de Justicia del Distrito Federal, y la Procuradur  de Justicia de cualquiera de los Estados de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretar  de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.

(ii) Pará entablar o iniciar toda clase de demandas, reconvencciones 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 renunciaciones.

(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 Secretar  de Hacienda y Crédito Público y el Servicio de Administración Tributaria.

Los Apoderados del Administrador y Asesor no tendrán facultades para delegar poderes generales y especiales.

El Fiduciario bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para abrir o cancelar cuentas bancarias al Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio o suscripción de títulos de créditos en términos del artículo noveno de la LGTOC mismos que deberán ser ejercitados en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios. De igual forma el Fiduciario no delegará a los Apoderados a los cuales les instruya designar la facultad para que 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. Para adquirir Activos Inmobiliarios, conforme a los términos de las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario podrá usar las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso para pagar el Activo Inmobiliario respectivo en efectivo, en cada caso, sujeto a los términos del Fideicomiso de Inversión A y conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor; en el entendido que el Fideicomitente podrá hacer aportaciones adicionales a las Cuentas del Fideicomiso para llevar a cabo dichas adquisiciones.

Financiamientos.

Cuando así lo instruya previamente y por escrito el Administrador y Asesor al Fiduciario conforme a lo previsto en el Fideicomiso FIBRA, el Fiduciario celebrará cualesquier documentos de financiamiento necesarios para (i) la adquisición de Propiedades, Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario y cualquier otro Activo Inmobiliario, así como para la construcción de edificios, obras, mejoras e instalaciones en las Propiedades, y/o (ii) asumir obligaciones de cualesquier créditos, préstamos o cualesquier otros financiamientos otorgados originalmente a cualesquier terceros y otorgar cualesquier garantías personales o reales con el fin de garantizar dichas obligaciones que le sean transmitidas por cualesquier terceros con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde 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, reestructuraciones 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 provisionales en términos de lo dispuesto por el artículo 13 de la LISR.

Régimen fiscal.

(a) En virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del Fideicomiso, 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 provisionales y estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR para cumplir con la legislación aplicable; entonces, a partir del mes inmediato siguiente a 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 Título II de la LISR y se deberán incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

(c) Los Fideicomisarios, reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso cumpla con la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF, las autoridades fiscales no han emitido reglas particulares ni facilidades

para este tipo de vehículos. En el momento en que las autoridades fiscales emitan reglas al respecto, los Fideicomisarios deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

(d) De conformidad con lo señalado en el inciso (b) anterior, en el caso que el Fideicomiso no cumpla con los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF, o 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 Tributaria y demás gestiones de carácter obligatorio ante las autoridades fiscales, debiendo entregar al Fiduciario la constancia actualizada respectiva.

Clasificación Fiscal de las Distribuciones.

(a) Conforme a las previas instrucciones que reciba por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario abrirá las cuentas contables que sean necesarias crear en las que se deberá registrar, a través del Asesor y Administrador, exclusivamente para efectos fiscales, los ingresos que reciba, agrupándolos por tipo de ingreso. Cada una de estas cuentas deberá: (y) incrementarse con cada tipo de ingreso obtenido a través del Fideicomiso y (z) disminuirse con los montos de las Distribuciones efectuadas a los Fideicomisarios (cada una, una "Distribución"), que el Administrador y Asesor le atribuya a dicha cuenta contable, en el entendido, que, de ser necesario, se abrirán las cuentas contables adicionales que se requieran dependiendo del tipo de ingreso recibido por el Fideicomiso. En este sentido el Fiduciario deberá de llevar las siguientes cuentas:

(i) Cuenta relativa a ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de los Activos Inmobiliarios que sean bienes inmuebles;

(ii) Cuenta relativa a ingresos por intereses provenientes de financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de bienes inmuebles o para la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento; y

(iii) Cuenta relativa a otros ingresos.

El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá llevar los registros necesarios que le permitan identificar el tipo de ingreso generado a través del Fideicomiso, a partir del cual se efectuaron las Distribuciones a los Fideicomisarios.

(b) El Fiduciario deberá proporcionar a los Fideicomisarios la información necesaria para que puedan cumplir con sus obligaciones fiscales en los términos de la LISR, según sea aplicable, conforme a la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF o 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 año. En su caso, por excepción el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso correrá a partir de su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes y hasta el treinta y uno de diciembre del año 2017.

El Administrador y Asesor, se encargará de gestionar, obtener, proporcionar y realizar, de manera enunciativa y no limitativa, en su caso lo siguiente:

(i) Seguimiento al alta de inscripción del Fideicomiso ante el Registro Federal de Contribuyentes.

(ii) Obtención de la cedula fiscal del Fideicomiso.

(iii) Obtención de la Firma Electrónica Avanzada (FIEL) ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT).

(iv) Dar cumplimiento en general a las obligaciones fiscales del Fideicomiso, de forma enunciativa y no limitativa, pago de impuestos por cuenta del Fideicomiso, presentación de declaraciones.

(v) Elaboración mensual y anual de los estados financieros del Fideicomiso, libro diario y libro mayor o en su caso, realizar los registros en los medios o sistemas electrónicos señalados por la legislación fiscal, respecto de los ingresos, egresos, inversiones y deducciones del ejercicio correspondiente.

Todas y cada una de las obligaciones que deriven de la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes, serán cumplidas por el Fiduciario a través del Administrador y Asesor, por lo que el Fideicomitente y Fideicomisario libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que pudiera derivar de los actos realizados por este o la estructura fiscal establecida en el Fideicomiso.

(d) En caso de que al final de un ejercicio fiscal, el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, o la persona que el Fiduciario designe para estos efectos, en los términos de la Ley Aplicable, determine un saldo o beneficio fiscal de contribuciones retenidas o acreditables favorable para los Fideicomisarios, en la medida en que dicho saldo no resulte, según sea determinado por un tribunal con jurisdicción competente mediante sentencia definitiva, de una conducta inhabilitante por parte del Fiduciario, los Fideicomisarios serán responsables, de manera individual, de llevar a cabo los actos necesarios para solicitar dichos saldos o beneficios favorables ante las autoridades competentes, liberando al Fiduciario, al Administrador y Asesor o a quien hubiere realizado la retención correspondiente en términos de la Ley Aplicable, de cualquier obligación y responsabilidad al respecto.

(e) El Fiduciario, mediante aprobación previa del Administrador y Asesor, se reserva expresamente la facultad de modificar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, en caso que el régimen fiscal a que se refiere la regla 3.1.15. de la RMF, o aquella que la sustituya, se modificará de manera tal que sus características no resultarán convenientes para los Fideicomisarios del Fideicomiso.

Modificación de la Legislación Tributaria.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que en caso que el régimen de retención vigente sufra cambios en el futuro, cualquier persona que de conformidad con la Ley Aplicable tenga la obligación de retener el ISR por los ingresos distribuidos o respecto del ingreso que se genere a través del Fideicomiso, respecto del cual deba efectuarse una retención sobre una base de devengado a los Fideicomisarios conforme al régimen fiscal que en su momento resulte aplicable, aplicarán Ley Aplicable al momento de dicha Distribución.

IVA.

(a) En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, estén sujetos al IVA, se adicionará a dichos pagos la cantidad correspondiente del IVA que sea trasladado al Fideicomiso, en los términos de la Ley del IVA.

(b) 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 para readquirir la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A. Respecto del impuesto sobre adquisición de inmuebles, se considerará que existe adquisición cuando se den los supuestos establecidos en la Ley Aplicable correspondiente a la ubicación de los Activos Inmobiliarios que sean transmitidos al Fideicomiso por parte del Fideicomitente o Fideicomitente Adicional o derivado de cualquier Convenio de Aportación y Adhesión.

FATCA y CRS.

(a) En caso de que con motivo de la celebración del Fideicomiso de Inversión A las obligaciones relacionadas con FATCA y CRS sean aplicables, el cumplimiento de 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 del mismo, y permanecerá en vigor hasta la fecha en que todo el Patrimonio del Fideicomiso haya sido totalmente entregado y liberado conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, según se evidencie por medio de un aviso de terminación por escrito entregado por el Fideicomitente al Fiduciario.

Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador y Asesor tendrá derecho a instruir al Fiduciario para que liquide el Patrimonio del Fideicomiso y para extinguir el Fideicomiso. Los términos y condiciones aplicables a la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso serán aquellos indicados por el Administrador y Asesor en términos del Fideicomiso FIBRA.

Honorarios del Fiduciario.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Fideicomiso de Inversión A, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el impuesto al valor agregado) que se indican en el documento que se adjunta al Fideicomiso de Inversión A como Anexo “A”. Los honorarios del Fiduciario constituirán Gastos del Fideicomiso.

Delimitación de la Responsabilidad de Fiduciario.

El Fiduciario deberá actuar en todo tiempo de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso de Inversión A, de acuerdo con los contratos y documentos celebrados en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, así como de conformidad con las instrucciones previas y por escrito recibidas del Administrador y Asesor, para llevar a cabo todos los actos previstos en el Fideicomiso de Inversión A. En virtud de lo anterior (y en el entendido de que no exista negligencia, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, sus funcionarios, representantes y/o empleados, y en el entendido de que el Fiduciario actuó en estricto cumplimiento con los términos del Fideicomiso de Inversión A y/o las instrucciones del Administrador y Asesor), el Fiduciario no será responsable por:

- (a) Cualquier acto llevado a cabo de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso de Inversión A.
- (b) Cualquier acto llevado a cabo en cumplimiento de las disposiciones establecidas en los contratos y documentos celebrados de conformidad con el Fideicomiso de Inversión A.
- (c) Cualquier acto llevado a cabo en cumplimiento de las instrucciones escritas recibidas del Administrador y Asesor, de la manera establecida en el Fideicomiso de Inversión A.
- (d) Hechos, actos u omisiones del Fideicomitente, del Fideicomisario, del Administrador y Asesor o terceras personas (en el entendido que el Fiduciario haya actuado diligentemente y con el más alto grado de cuidado), que impidan u obstruyan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- (e) El Fideicomitente acuerda que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de 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 se 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 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 avalúo respectivo, para realizar los registros correspondientes dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

Acceso a Información.

Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario otorgará al Administrador y Asesor acceso en tiempo real a la información de las Cuentas del Fideicomiso. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador y Asesor acceso a todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser requerida por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor o el Fideicomisario. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con la Cláusula 12.4 del Fideicomiso de Inversión A serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(a) El Fiduciario deberá actuar como un buen "*pater familiae*" y no deberá abandonar ni causar o permitir que se causen 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 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, para cuyos efectos el Administrador y Asesor también se encontrará obligado al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del arrendamiento, especialmente las de carácter fiscal, responsabilidad civil y de cualquier otra naturaleza, derivada de las Propiedades, que le correspondan al propietario conforme a las disposiciones aplicables, siempre con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo de la Ley de Inversión Extranjera, siendo el Administrador y Asesor responsable de la guarda y custodia de las Propiedades;

(c) establezca, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso de Inversión B y realice los traspasos y aplique todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso de Inversión B;

(d) transmita la propiedad de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso a las Personas que el Administrador y Asesor le instruya por escrito, incluyendo la entrega de Activos Inmobiliarios en favor de los Fideicomitentes con motivo del ejercicio de derechos de reversión;

(e) celebre los Convenios de Aportación y Adhesión, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador y Asesor, a efecto de que el Fiduciario adquiera de los Fideicomitentes Adicionales, Activos Inmobiliarios, incluyendo los permisos, licencias, autorizaciones y cualesquier otros derechos y obligaciones relacionados con dichos Activos Inmobiliarios de conformidad con el Fideicomiso de Inversión B;

(f) realice, a través del Administrador y Asesor, la administración y cobranza derivada de los contratos de arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(g) celebre los contratos necesarios para la construcción, desarrollo, arrendamiento, comodato, administración, operación, promoción, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia de cualquier Activo Inmobiliario que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en general, para el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del el Administrador y Asesor;

(h) solicite, obtenga y otorgue, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso de Inversión B, cualesquier préstamos o créditos, con o sin garantía y asuma toda clase de deudas u obligaciones de pago a cargo o por cuenta de terceros con motivo de créditos o financiamientos contratados por terceros, con o sin garantía, de naturaleza civil o mercantil o de cualquier otro tipo permitido por la ley; constituya o ratifique garantías hipotecarias o gravámenes otorgados por terceros a favor de instituciones financieras respecto de los Activos Inmobiliarios o Propiedades que conforman el Patrimonio del Fideicomiso; celebre en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar contratos de fideicomiso de administración y medio de pago en donde se aporten los derechos de cobro (rentas) que derivan de los contratos de arrendamiento señalados en el inciso (b) de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso de Inversión B, para servir como medio de pago de los préstamos o créditos en los cuales el Fideicomiso tenga el carácter de acreditado; asuma los derechos y obligaciones en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar respecto de los contratos de fideicomiso de administración y medio de pago celebrados por terceros en donde se hayan aportado previamente los derechos de cobro (rentas) que derivan de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios o Propiedades que conforman el Patrimonio del Fideicomiso mismos que originalmente fueron aportados como medio de pago de los préstamos o créditos contratados por terceros; en cada caso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(i) celebre cualesquier otros contratos o convenios de cualquier tipo, que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, así como que suscriba, emita, endose, avale y cumpla con cualesquier títulos de crédito, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(j) obtenga y otorgue, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso de Inversión B, cualesquier préstamos o créditos, con o sin garantía y asuma cualesquier deudas, créditos o financiamientos de terceros, con o sin garantía, de naturaleza civil o mercantil o de cualquier otro tipo permitido por la ley, en cada caso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, y que el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, cancele cualesquier hipotecas y otros gravámenes reales en cualesquier Activos Inmobiliarios o propiedades que sean de su propiedad o de sus subsidiarias;

(k) permita a los terceros que determine el Administrador y Asesor mediante instrucciones por escrito, realizar en las Propiedades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso las obras, construcciones o edificaciones, bajo el diseño, planos, especificaciones y presupuesto aprobado por el Administrador y Asesor y entregados al Fiduciario de tiempo en tiempo;

(l) administre y mantenga, directa o indirectamente, las Propiedades de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(m) otorgue todos los poderes a las Personas que sean determinadas por el Administrador y Asesor en términos de la Cláusula Séptima del Fideicomiso de Inversión B de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor;

(n) pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y con recursos provenientes de las Cuentas de Operación cualesquier cantidades que el Administrador y Asesor le indique al Fiduciario por escrito, incluyendo enunciativa 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 modificadorio 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 siguiente. El Fiduciario realizará todos los actos y suscribirá todos los contratos necesarios para contratar el acceso vía internet al sistema de banca electrónica de la institución bancaria ante la cual se abran las Cuentas del Fideicomiso, mediante el cual se dará acceso a las personas designadas por escrito por el Administrador y Asesor con la finalidad de que puedan realizar consulta de saldos y movimientos que se realicen en las Cuentas del Fideicomiso. Cualquier comisión que se genere por dicho servicio se realizará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, o en cualquier otra divisa, a la entera discreción del Administrador y Asesor. Cualesquier transferencias que se realicen entre las Cuentas del Fideicomiso deberán ser realizadas por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, por transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los cuales el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Al momento de la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador y Asesor toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso y que resulte necesaria para que el Administrador y Asesor pueda desempeñar sus funciones de conformidad con el Fideicomiso de Inversión B, incluyendo el nombre de la institución financiera con la que se abra dicha Cuenta del Fideicomiso y los números de identificación de la misma.

(d) Las instituciones financieras con las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de la contraparte a largo plazo y un índice de capital (el cual es el índice de capital total neto a activos de riesgo ponderado) de más de 10, siendo responsable el Administrador y el Asesor de verificar dicha situación, previo a que instruya al Fiduciario a iniciar las gestiones necesarias para abrir las Cuentas del Fideicomiso.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas por el Fiduciario y en su caso operadas por el Fiduciario y el Administrador y Asesor, según lo previsto en el Fideicomiso de Inversión B; no obstante lo anterior, las partes reconocen que el cálculo y determinación de cada uno de los montos a dispersarse por el Fiduciario derivado de la operación y administración será realizada por el de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba del Administrador y Asesor, por lo que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia hará funciones de agente de cálculo.

Cuentas de Operación.

El Fiduciario deberá abrir y mantener al menos 2 cuentas, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en las cuales deberán depositarse, inicialmente, la Aportación Inicial (a la cuenta en Pesos), y posteriormente, (i) los días lunes de cada semana (o, en caso de ser inhábil, el Día Hábil siguiente) a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México) o en su caso, cualquier otro Día Hábil de la semana que resulte necesario para la operación del Fideicomiso, en el entendido que necesariamente deberá realizarse por lo menos una vez a la semana en el día y horario señalado anteriormente, con cargo a las Cuentas de Rentas, todos los fondos que se encuentren depositados en dichas Cuentas de Rentas en ese momento, (conjuntamente, las "Cuentas de Operación"). Las cantidades recibidas en las Cuentas de Operación podrán ser utilizadas por el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, para (i) pagar los Gastos del Fideicomiso o reembolsar al Administrador y Asesor los mismos en caso que hayan sido pagados por 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 Adicionales.

(a) El Fiduciario deberá, al momento que reciba la instrucción por parte del Administrador y Asesor, abrir por cuenta y orden del Fideicomiso cualesquier cuentas adicionales (las “Cuentas Adicionales”), según sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario, de conformidad con la instrucción recibida del Administrador y Asesor, podrá contratar acceso por medio de internet al sistema de banca electrónica, a través del cual las personas designadas por escrito por el Administrador y Asesor podrán llevar a cabo consultas de saldos y de movimientos hechos en las Cuentas del Fideicomiso.

(b) En caso, de que el Administrador y Asesor instruya la apertura de cuentas para la entrega de los recursos del Presupuesto Anual, el Fiduciario otorgará las facultades suficientes a las personas que le sean señaladas por instrucción del Administrador y Asesor, para que este pueda operar directamente dichas cuentas adicionales para el pago de los conceptos cubiertos por el Presupuesto Anual, y así disponer de los recursos que el Fiduciario le entregue conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y Asesor; lo anterior, en el entendido que el Fiduciario podrá revocar estas facultades (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador y Asesor haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en el Fideicomiso de Inversión B y en el Fideicomiso FIBRA sin que el Fiduciario sea el responsable de determinar tal situación.

(c) El Fiduciario no resultará responsable de los manejos realizados por el Administrador y Asesor en uso de sus facultades de disposición en las cuentas a que se refiere el inciso (b) anterior, por lo que siempre el Administrador y Asesor, deberá rendir cuentas y contar con los documentos que amparen la salida y utilización de los recursos de conformidad con los Fines del Fideicomiso y en cumplimiento de sus actividades.

Inversiones Permitidas.

(a) Durante la vigencia del Fideicomiso de Inversión B, el Fiduciario deberá, de conformidad con cualquier ley y disposición aplicable, invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el Registro Nacional de Valores (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a un año (las “Inversiones Permitidas”).

(b) Si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas inmediatamente el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas de conformidad con los Fines del Fideicomiso, dichas cantidades en efectivo deberán ser depositadas en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, hasta que sean invertidas en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Inversión B; en el entendido, que en el caso de que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, las Inversiones Permitidas pagarán las tasas de interés más altas que dicha entidad pague por operaciones con la misma vigencia y cantidades similares en las fechas en que se hagan los depósitos. Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario invertirá en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador y Asesor.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión B, deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) en la cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas

del Fideicomiso y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, la disposición y liquidez de los mismos y las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 6.5 Fideicomiso de Inversión B, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón.

De acuerdo con las disposiciones de la Fracción XIX, inciso (b) del Artículo 106 de la LIC, el Fiduciario no será responsable del rendimiento recibido sobre inversiones efectuadas conforme a la Cláusula del Fideicomiso de Inversión B, de Inversiones Permitidas.

(c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

“5.4 De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito,... se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple,... para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.”

(d) Al realizar las Inversiones Permitidas de conformidad con la Cláusula 6.5 del Fideicomiso de Inversión B, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares.

(e) Asimismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del Fideicomiso de Inversión B las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

(j) El Fiduciario podrá celebrar operaciones con valores, que califiquen como Inversiones Permitidas con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la Ley de Instituciones de Crédito, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.

(ii) El Fideicomitente, aprueba expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas y se realicen en los términos del Fideicomiso de Inversión B.

(iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y como una entidad financiera, no se extinguirán por confusión.

(iv) Cualquier departamento o área de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver que celebre operaciones por su cuenta, y la división fiduciaria de dicha institución, no dependerán la una de la otra.

Las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará servicios o atención de asesoría en materia de inversión bajo ninguna circunstancia, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario queda facultado para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen con los importes recibidos en las Cuentas del Fideicomiso con cargo a los importes que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de realizar dichos pagos.

En atención a las Disposiciones en Materia de Servicios de Inversión que expidió el pasado 24 de abril de 2013 la CNBV, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, las Partes por medio del reconocieron que el Fiduciario 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 Republica, 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, reconvencciones 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 renunciaciones.

(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 Tributaria.

Los Apoderados del Administrador y Asesor no tendrán facultades para delegar poderes generales y especiales. El Fiduciario bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para abrir o cancelar cuentas bancarias al Fideicomiso, ni poderes para actos de dominio o suscripción de títulos de créditos en términos del artículo noveno de la LGTOC mismos que deberán ser ejercitados en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios. De igual forma el Fiduciario no delegará a los Apoderados a los cuales les instruya designar la facultad para que 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 ejercerá los poderes.

Limitación de Poderes.

Los poderes que se otorguen conforme a lo señalado en la Cláusula 7.2 del Fideicomiso de Inversión B y la Cláusula 7.3 del Fideicomiso de Inversión B estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fideicomiso única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Fideicomiso de Inversión B para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso un Apoderado deberá ser considerado como delegado fiduciario, un empleado o funcionario del Fiduciario.

Obligaciones del Fiduciario.

El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Cláusula 7.3 del Fideicomiso de Inversión B, resulta independiente y no libera al Fiduciario de la realización de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso de Inversión B.

Remoción del Administrador y Asesor y Revocación de Poderes.

En caso de que el Administrador y Asesor sea removido o renuncie conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso FIBRA, en la fecha en la que surta efectos la remoción o renuncia del Administrador y Asesor (según lo notifique el fiduciario del Fideicomiso FIBRA al Fiduciario), los poderes otorgados al Administrador y Asesor y a los Apoderados conforme a la Cláusula 7.4 del Fideicomiso de Inversión B se darán por revocados automáticamente y sin requerir acción alguna de ninguna de las partes y dejarán de surtir efecto. En este caso, el Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones del Administrador y Asesor.

Ejercicio de Derechos.

El Fiduciario ejercerá todos y cada uno de los derechos que le confieren los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador y Asesor.

Inversiones; Adquisición de Activos Inmobiliarios.

Previas instrucciones por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario deberá hacer inversiones en Activos Inmobiliarios, directamente o a través de la adquisición de Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario de los fideicomitentes y fideicomisarios de fideicomisos en los que se encuentren afectados dichos Activos Inmobiliarios. Dichas inversiones deberán llevarse a cabo de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso FIBRA y con lo siguiente:

(a) Contratos. El Fiduciario deberá celebrar cualquier contrato o convenio, incluyendo sin limitación, contratos de compraventa y/o convenios de aportación y/o adhesión, en los términos y bajo las condiciones de los documentos que se adjunten a la instrucción del Administrador y Asesor, para adquirir dichos Activos Inmobiliarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(b) Contraprestación. Para adquirir Activos Inmobiliarios, conforme a los términos de las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario podrá usar las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso para pagar el Activo Inmobiliario respectivo en efectivo, en cada caso, sujeto a los términos del Fideicomiso de Inversión B y conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor; en el entendido que el Fideicomitente podrá hacer aportaciones adicionales a las Cuentas del Fideicomiso para llevar a cabo dichas adquisiciones.

Financiamientos.

Cuando así lo instruya previamente y por escrito el Administrador y Asesor al Fiduciario conforme a lo previsto en el Fideicomiso FIBRA, el Fiduciario celebrará cualesquier documentos de financiamiento necesarios para (i) la adquisición de Propiedades, Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario y cualquier otro Activo Inmobiliario, así como para la construcción de edificios, obras, mejoras e instalaciones en las Propiedades, y/o (ii) asumir obligaciones de cualesquier créditos, préstamos o cualesquier otros financiamientos otorgados originalmente a cualesquier terceros y otorgar cualesquier garantías personales o

reales con el fin de garantizar dichas obligaciones que le sean transmitidas por cualesquier terceros con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde 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, reestructuraciones 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 provisionales en términos de lo dispuesto por el artículo 13 de la LISR.

Régimen fiscal.

(a) En virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del Fideicomiso, 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 último de algún mes calendario no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales que se obtengan a través del Fideicomiso, y (ii) el Administrador y Asesor, habiendo consultado con asesores fiscales de reconocido prestigio, determine que el Fideicomiso debe efectuar pagos provisionales y estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR para cumplir con la legislación aplicable; entonces, a partir del mes inmediato siguiente a 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 Título II de la LISR y se deberán incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

(c) Los Fideicomisarios, reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso cumpla con la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF, las autoridades fiscales no han emitido reglas particulares ni facilidades para este tipo de vehículos. En el momento en que las autoridades fiscales emitan reglas al respecto, los Fideicomisarios deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

(d) De conformidad con lo señalado en el inciso (b) anterior, en el caso que el Fideicomiso no cumpla con los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF, o 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 Tributaria y demás gestiones de carácter obligatorio ante las autoridades fiscales, debiendo entregar al Fiduciario la constancia actualizada respectiva.

Clasificación Fiscal de las Distribuciones.

(a) Conforme a las previas instrucciones que reciba por escrito del Administrador y Asesor, el Fiduciario abrirá las cuentas contables que sean necesarias crear en las que se deberá registrar, a través del Asesor y Administrador, exclusivamente para efectos fiscales, los ingresos que reciba, agrupándolos por tipo de ingreso. Cada una de estas cuentas deberá: (y) incrementarse con cada tipo de ingreso obtenido a través del

Fideicomiso y (z) disminuirse con los montos de las Distribuciones efectuadas a los Fideicomisarios (cada una, una "Distribución"), que el Administrador y Asesor le atribuya a dicha cuenta contable, en el entendido, que, de ser necesario, se abrirán las cuentas contables adicionales que se requieran dependiendo del tipo de ingreso recibido por el Fideicomiso. En este sentido el Fiduciario deberá de llevar las siguientes cuentas:

- (i) Cuenta relativa a ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de los Activos Inmobiliarios que sean bienes inmuebles;
- (ii) Cuenta relativa a ingresos por intereses provenientes de financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de bienes inmuebles o para la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento; y
- (iii) Cuenta relativa a otros ingresos.

El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, deberá llevar los registros necesarios que le permitan identificar el tipo de ingreso generado a través del Fideicomiso, a partir del cual se efectuaron las Distribuciones a los Fideicomisarios.

(b) El Fiduciario deberá proporcionar a los Fideicomisarios la información necesaria para que puedan cumplir con sus obligaciones fiscales en los términos de la LISR, según sea aplicable, conforme a la fracción I de la regla 3.1.15. de la RMF o 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 enterero de los impuestos u otras cargas fiscales causadas por virtud del Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable. Por tanto, ninguna de las partes será considerada como obligada solidaria respecto de cualquier otra parte en lo que se refiere a dichas obligaciones de carácter fiscal, salvo que se establezca lo contrario en la Ley Aplicable.

(b) El Fiduciario podrá, con la aprobación previa del Administrador y Asesor, la cual no podrá ser injustificadamente negada o retrasada, hacerse representar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por sus propios abogados y/o asesores fiscales en relación con cualesquiera obligaciones fiscales que resulten a su cargo por el cumplimiento del Fideicomiso de Inversión B.

Declaraciones y Trámites Fiscales del Fideicomiso.

(a) El Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, o la persona que el Fiduciario contrate para estos fines por instrucciones del Administrador y Asesor, preparará las declaraciones fiscales y demás documentos necesarios para el cálculo y pago de todos los impuestos, derechos y demás contribuciones federales, estatales y municipales que de conformidad con la Ley Aplicable, en su caso, correspondan al Fideicomiso, y el Administrador y Asesor, en nombre y representación del Fiduciario, deberá presentar dichas declaraciones ante las autoridades fiscales correspondientes de conformidad con las disposiciones aplicables.

(b) El Fideicomiso será inscrito en el RFC como un fideicomiso no empresarial, bajo la denominación "Contrato de Fideicomiso de Inversión número 3078", en el entendido que el Administrador y Asesor tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie) dicha denominación sin requerir el consentimiento de Persona alguna. El Fideicomitente deberá instruir por escrito al Fiduciario el nombre de la persona a la cual se otorgará el poder especial con las facultades para llevar a cabo dicha inscripción en los términos de la presente sección.

(c) Los ejercicios fiscales del Fideicomiso, correrán del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año. En su caso, por excepción el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso correrá a partir de su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes y hasta el treinta y uno de diciembre del año 2017.

El Administrador y Asesor, se encargará de gestionar, obtener, proporcionar y realizar, de manera enunciativa y no limitativa, en su caso lo siguiente:

- (i) Seguimiento al alta de inscripción del Fideicomiso ante el Registro Federal de Contribuyentes.
- (ii) Obtención de la cedula fiscal del Fideicomiso.

(iii) Obtención de la Firma Electrónica Avanzada (FIEL) ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT).

(iv) Dar cumplimiento en general a las obligaciones fiscales del Fideicomiso, de forma enunciativa y no limitativa, pago de impuestos por cuenta del Fideicomiso, presentación de declaraciones.

(v) Elaboración mensual y anual de los estados financieros del Fideicomiso, libro diario y libro mayor o en su caso, realizar los registros en los medios o sistemas electrónicos señalados por la legislación fiscal, respecto de los ingresos, egresos, inversiones y deducciones del ejercicio correspondiente.

Todas y cada una de las obligaciones que deriven de la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes, serán cumplidas por el Fiduciario a través del Administrador y Asesor, por lo que el Fideicomitente y Fideicomisario libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que pudiera derivar de los actos realizados por este o la estructura fiscal establecida en el Fideicomiso.

(d) En caso de que al final de un ejercicio fiscal, el Fiduciario, a través del Administrador y Asesor, o la persona que el Fiduciario designe para estos efectos, en los términos de la Ley Aplicable, determine un saldo o beneficio fiscal de contribuciones retenidas o acreditables favorable para los Fideicomisarios, en la medida en que dicho saldo no resulte, según sea determinado por un tribunal con jurisdicción competente mediante sentencia definitiva, de una conducta inhabilitante por parte del Fiduciario, los Fideicomisarios serán responsables, de manera individual, de llevar a cabo los actos necesarios para solicitar dichos saldos o beneficios favorables ante las autoridades competentes, liberando al Fiduciario, al Administrador y Asesor o a quien hubiere realizado la retención correspondiente en términos de la Ley Aplicable, de cualquier obligación y responsabilidad al respecto.

(e) El Fiduciario, mediante aprobación previa del Administrador y Asesor, se reserva expresamente la facultad de modificar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, en caso que el régimen fiscal a que se refiere la regla 3.1.15. de la RMF, o aquella que la sustituya, se modificará de manera tal que sus características no resultarán convenientes para los Fideicomisarios del Fideicomiso.

Modificación de la Legislación Tributaria.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que en caso que el régimen de retención vigente sufra cambios en el futuro, cualquier persona que de conformidad con la Ley Aplicable tenga la obligación de retener el ISR por los ingresos distribuidos o respecto del ingreso que se genere a través del Fideicomiso, respecto del cual deba efectuarse una retención sobre una base de devengado a los Fideicomisarios conforme al régimen fiscal que en su momento resulte aplicable, aplicarán Ley Aplicable al momento de dicha Distribución.

IVA.

(a) En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, estén sujetos al IVA, se adicionará a dichos pagos la cantidad correspondiente del IVA que sea trasladado al Fideicomiso, en los términos de la Ley del IVA.

(b) 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 para readquirir la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso de Inversión B. Respecto del impuesto sobre adquisición de inmuebles, se considerará que existe adquisición cuando se den los supuestos establecidos en la Ley Aplicable correspondiente a la ubicación de los Activos Inmobiliarios que sean transmitidos al Fideicomiso por parte del Fideicomitente o Fideicomitente Adicional o derivado de cualquier Convenio de Aportación y Adhesión.

FATCA y CRS.

(a) En caso de que con motivo de la celebración del Fideicomiso de Inversión B las obligaciones relacionadas con FATCA y CRS sean aplicables, el cumplimiento de 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 del mismo, y permanecerá en vigor hasta la fecha en que todo el Patrimonio del Fideicomiso haya sido totalmente entregado y liberado conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y Asesor, según se evidencie por medio de un aviso de terminación por escrito entregado por el Fideicomitente al Fiduciario.

Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador y Asesor tendrá derecho a instruir al Fiduciario para que liquide el Patrimonio del Fideicomiso y para extinguir el Fideicomiso. Los términos y condiciones aplicables a la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso serán aquellos indicados por el Administrador y Asesor en términos del Fideicomiso FIBRA.

Honorarios del Fiduciario.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Fideicomiso de Inversión B, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el impuesto al valor agregado) que se indican en el documento que se adjunta al Fideicomiso de Inversión B como Anexo "A". Los honorarios del Fiduciario constituirán Gastos del Fideicomiso.

Delimitación de la Responsabilidad de Fiduciario.

El Fiduciario deberá actuar en todo tiempo de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso de Inversión B, de acuerdo con los contratos y documentos celebrados en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, así como de conformidad con las instrucciones previas y por escrito recibidas del Administrador y Asesor, para llevar a cabo todos los actos previstos en el Fideicomiso de Inversión B. En virtud de lo anterior (y en el entendido de que no exista negligencia, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, sus funcionarios, representantes y/o empleados, y en el entendido de que el Fiduciario actuó en estricto cumplimiento con los términos del Fideicomiso de Inversión B y/o las instrucciones del Administrador y Asesor), el Fiduciario no será responsable por:

- (a) Cualquier acto llevado a cabo de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso de Inversión B.
- (b) Cualquier acto llevado a cabo en cumplimiento de las disposiciones establecidas en los contratos y documentos celebrados de conformidad con el Fideicomiso de Inversión B.
- (c) Cualquier acto llevado a cabo en cumplimiento de las instrucciones escritas recibidas del Administrador y Asesor, de la manera establecida en el Fideicomiso de Inversión B.
- (d) Hechos, actos u omisiones del Fideicomitente, del Fideicomisario, del Administrador y Asesor o terceras personas (en el entendido que el Fiduciario haya actuado diligentemente y con el más alto grado de cuidado), que impidan u obstruyan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- (e) El Fideicomitente acuerda que el Fiduciario está y estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de 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 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 avalúo respectivo, para realizar los registros correspondientes dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

Acceso a Información.

Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario otorgará al Administrador y Asesor acceso en tiempo real a la información de las Cuentas del Fideicomiso. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador y Asesor acceso a todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser requerida por el Fideicomitente, el Administrador y Asesor o el Fideicomisario. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con la Cláusula 12.4 del Fideicomiso de Inversión B serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(a) El Fiduciario deberá actuar como un buen "*pater familiae*" y no deberá abandonar ni causar o permitir que se causen 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 facultades anteriormente mencionadas se llevará a cabo de conformidad con las instrucciones y autorización previa del Administrador y Asesor.

5) Administradores

Estamos internamente administrados por nuestro Administrador, 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 2017 nuestro Administrador contaba con 5 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 Cíes.
- (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 reporte 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 reembolsará al Administrador y Asesor por todos los gastos incurridos por el mismo en favor del Fideicomiso y se obliga a entregar al Administrador y Asesor, la cantidad mensual correspondiente de acuerdo al presupuesto anual que el Comité Técnico autorice, dentro de los primeros 20 primeros Días Hábiles de cada año. Todos los gastos incurridos por el Administrador y Asesor por instrucciones o en beneficio del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquéllos impuestos que deriven de sus ingresos serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fideicomiso y facturados por el Administrador y Asesor al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al

Administrador y Asesor. El Fiduciario pagará al Administrador y Asesor aquellas cantidades que el Administrador y Asesor le indique dentro de los primeros 5 Días Hábiles de cada mes, siempre y cuando dichas cantidades no excedan por un 20% el presupuesto para el mes que corresponda, en el entendido de que si dichas cantidades excedan del monto presupuestado del mes respectivo, el Administrador y Asesor deberá someter dichos gastos adicionales al Comité de Auditoría para su revisión y aprobación.

El Comité Técnico ha establecido que la compensación a funcionarios habrá de ceñirse a los siguientes criterios:

- La compensación total de los funcionarios tendrá un componente fijo y uno variable en función de los resultados del Fideicomiso el cual será determinado en un Plan de Compensación de Largo Plazo.
- La compensación total devengada en cada ejercicio será congruente con las prácticas del mercado laboral. A tal fin el Comité Técnico podrá contratar a un despacho independiente para tomar conocimiento de las referencias aplicables.

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 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.

Prevía 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 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 podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(f) el Administrador y Asesor removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración y Asesoría, pero únicamente con respecto a Daños (x) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción, o (y) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador y Asesor sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(g) para todos los efectos del Contrato de Administración y Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el administrador y asesor sustituto del Fideicomiso será considerado como el Administrador y Asesor de

conformidad con el Contrato de Administración y Asesoría y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador y asesor del Fideicomiso sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y Asesoría y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del Administrador y Asesor sustituido surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

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.

6) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro tercero

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 informe.

7) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Si bien el Administrador y Asesor prestará los servicios de administración al Fideicomiso, el Administrador y Asesor celebrará el Contrato de Prestación de Servicios Cibalis con Cibalis, una 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 2017 el 52% del Portafolio en términos de renta total 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. Estas aportaciones y/o adquisiciones no se negociaron en términos de mercado.

8) Auditores externos

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 informe. No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar al Auditor Externo en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Ley Aplicable y el Contrato de Fideicomiso.

Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y el Fiduciario deberá entregarlos a la CNBV, la BMV, y el público en general a través de Emisnet de conformidad con la CUE. Los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de CUE.

Cualquier sustitución del Auditor Externo conforme Contrato de Fideicomiso deberá ser discutida y aprobada por el Comité Técnico. Únicamente los Miembros Independientes estarán facultados para votar en este asunto.

9) Otros terceros obligados con el Fideicomiso

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.

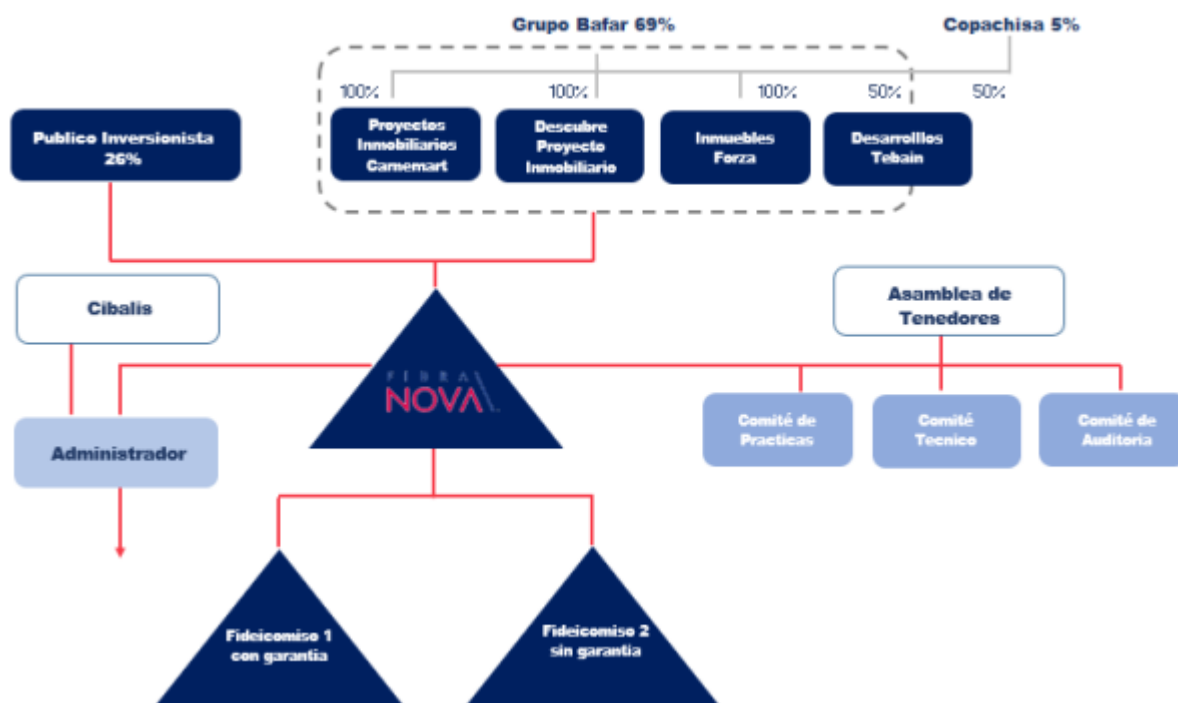
10) Mercado de capitales

10.1 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:



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.

10.2 Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios en 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 desde la colocación inicial del 3 de agosto de 2017 a la fecha del presente informe.

	Mínimo	Máximo	Precio Cierre	Volumen
3-2017	19.5	19.5	19.5	0
4-2017	19.5	19.5	19.5	0
1-2018	19.5	19.5	19.5	0

	Mínimo	Máximo	Precio Cierre	Volumen
ago-17	19.5	19.5	19.5	0
sep-17	19.5	19.5	19.5	0
oct-17	19.5	19.5	19.5	0
nov-17	19.5	19.5	19.5	0
dic-17	19.5	19.5	19.5	0
ene-18	19.5	19.5	19.5	0
feb-18	19.5	19.5	19.5	0
mar-18	19.5	19.5	19.5	0

Formador de mercado

Al 31 de diciembre de 2017 no se contempla la participacion de un formador de mercado.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo y equivalentes de efectivo Fibra Nova cuenta con \$96 millones de pesos al 31 de diciembre de 2017. De los cuales \$70.9 millones corresponde a efectivo disponible en bancos, mientras que \$ 25 millones a inversiones en valores gubernamentales.

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 2017, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por cobrar ascendían a \$ 81 millones de pesos y estaban integradas por \$ 80.5 millones de pesos de impuestos por recuperar, principalmente IVA y el remanente por cuentas por cobrar a clientes por servicios de arrendamiento.

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 arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2017, el valor razonable de las inversiones en propiedades de inversión es de \$ 4,826.4 millones de pesos.

Al 31 de diciembre de 2017, no se identificaron pérdidas por deterioro de las propiedades de inversión mantenidas para su arrendamiento a esa misma fecha.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2017, la deuda bancaria ascendía a \$290.4 millones de pesos. La deuda esta denominada en su totalidad en moneda nacional y corresponde únicamente a préstamos bancarios de largo plazo. El costo promedio de la deuda a largo plazo es de 8%.

Control interno [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Los indicadores más relevantes que utiliza la administración para evaluar el desempeño de Fibra Nova de acuerdo a las prácticas del mercado son las siguientes:

Ingreso Operativo Neto (ION): Indicador que substraer los gastos directamente relacionados a la operación y administración de los inmuebles de los ingresos totales.

Utilidad antes de Financiamientos, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones (UAFIDA / EBITDA): El cual se conforma de la utilidad de operación más las partidas virtuales relacionadas como lo son las depreciaciones y amortizaciones.

Fondos de Operación (FFO): Es el flujo de caja operativo de un FIBRA generado durante un periodo determinado.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO): Es el FFO disminuido por inversiones de capital y otras partidas como provisiones y efectos cambiarios no incluidos en el FFO.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FNOVA
Periodo cubierto por los estados financieros:	01-07-2017 a 31-12-2017
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2017-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FIBRA NOVA
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4D
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés).

La economía mexicana es considerada hiperinflacionaria hasta diciembre de 1997, por lo tanto los rubros de Propiedades de inversión, mobiliario y equipo; Capital social; Utilidades acumuladas; y Otras partidas de utilidad integral acumuladas, incluye efectos de actualización hasta dichos periodos.

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

Mancera S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P.C Luis Mungia Jaime

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Favorable, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra Nova.

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

26 de marzo de 2018

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

23 de abril de 2018

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

A la fecha se cuenta con cobertura de análisis por Grupo Bursátil Mexicano SA de CV. Casa de Bolsa

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	95,983,000	
Cientes y otras cuentas por cobrar	2,538,000	
Impuestos por recuperar	79,079,000	
Otros activos financieros	0	
Inventarios	0	
Activos biológicos	0	
Otros activos no financieros	0	
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	177,600,000	
Activos mantenidos para la venta	0	
Total de activos circulantes	177,600,000	
Activos no circulantes [sinopsis]		
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	
Impuestos por recuperar no circulantes	0	
Inventarios no circulantes	0	
Activos biológicos no circulantes	0	
Otros activos financieros no circulantes	0	
Inversiones registradas por método de participación	0	
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	
Propiedades, planta y equipo	60,000	
Propiedades de inversión	4,826,481,000	
Crédito mercantil	0	
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	48,000	
Activos por impuestos diferidos	0	
Otros activos no financieros no circulantes	0	
Total de activos no circulantes	4,826,589,000	
Total de activos	5,004,189,000	
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	54,342,000	
Impuestos por pagar a corto plazo	0	
Otros pasivos financieros a corto plazo	23,107,000	
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	
Otras provisiones a corto plazo	0	
Total provisiones circulantes	0	
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	77,449,000	
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	
Total de pasivos circulantes	77,449,000	
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	12,665,000	
Impuestos por pagar a largo plazo	0	
Otros pasivos financieros a largo plazo	267,316,000	
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	
Otras provisiones a largo plazo	0	
Total provisiones a largo plazo	0	
Pasivo por impuestos diferidos	0	
Total de pasivos a Largo plazo	279,981,000	
Total pasivos	357,430,000	
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	4,509,122,000	
Prima en emisión de acciones	0	
Acciones en tesorería	0	
Utilidades acumuladas	137,637,000	
Otros resultados integrales acumulados	0	
Total de la participación controladora	4,646,759,000	
Participación no controladora	0	
Total de capital contable	4,646,759,000	
Total de capital contable y pasivos	5,004,189,000	

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	140,443,000		94,151,000	
Costo de ventas	0		0	
Utilidad bruta	140,443,000		94,151,000	
Gastos de venta	4,073,000		2,730,000	
Gastos de administración	7,235,000		4,559,000	
Otros ingresos	0		0	
Otros gastos	0		0	
Utilidad (pérdida) de operación	129,135,000		86,862,000	
Ingresos financieros	18,969,000		8,745,000	
Gastos financieros	10,467,000		6,344,000	
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0		0	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	137,637,000		89,263,000	
Impuestos a la utilidad	0		0	
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	137,637,000		89,263,000	
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0		0	
Utilidad (pérdida) neta	137,637,000		89,263,000	
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	137,637,000		89,263,000	
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0		0	
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.57		0.37	
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0		0	
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.57		0.37	
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.57		0.37	
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0		0	
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.57		0.37	

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12- 31	Trimestre Año Anterior 2016-10- 01 - 2016- 12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	137,637,000		89,263,000	
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0		0	
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0		0	
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0		0	
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0		0	
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0		0	
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0		0	
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0		0	
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0		0	
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0		0	
Efecto por conversión, neto de impuestos	0		0	
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0		0	
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0		0	
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0		0	
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0		0	
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0		0	
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0		0	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0		0	
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0		0	
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0		0	
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0		0	
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0		0	
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0		0	
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0		0	
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0		0	
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0		0	
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0		0	
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12- 31	Trimestre Año Anterior 2016-10- 01 - 2016- 12-31
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0		0	
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0		0	
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0		0	
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0		0	
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0		0	
Total otro resultado integral	0		0	
Resultado integral total	137,637,000		89,263,000	
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	137,637,000		89,263,000	
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0		0	

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	137,637,000	
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	
Impuestos a la utilidad	0	
Ingresos y gastos financieros, neto	(8,115,000)	
Gastos de depreciación y amortización	7,000	
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	
Provisiones	126,000	
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(387,000)	
Pagos basados en acciones	0	
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	
Disminución (incremento) de clientes	(570,000)	
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(92,533,000)	
Incremento (disminución) de proveedores	51,460,000	
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	15,808,000	
Otras partidas distintas al efectivo	0	
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	
Ajuste por valor de las propiedades	0	
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(34,204,000)	
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	103,433,000	
Dividendos pagados	0	
Dividendos recibidos	0	
Intereses pagados	0	
Intereses recibidos	18,582,000	
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	122,015,000	
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	
Compras de propiedades, planta y equipo	1,022,727,000	
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	
Compras de activos intangibles	49,000	
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	
Compras de otros activos a largo plazo	0	

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	
Dividendos recibidos	0	
Intereses pagados	0	
Intereses cobrados	0	
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,022,776,000)	
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	1,220,000,000	
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	
Importes procedentes de préstamos	0	
Reembolsos de préstamos	4,652,000	
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	
Dividendos pagados	48,148,000	
Intereses pagados	10,467,000	
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	
Otras entradas (salidas) de efectivo	(159,989,000)	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	996,744,000	
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	95,983,000	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	95,983,000	
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	95,983,000	

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo									
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	137,637,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	137,637,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	4,557,270,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	48,148,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	4,509,122,000	0	0	137,637,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,509,122,000	0	0	137,637,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo									
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo							
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	137,637,000	0	137,637,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	137,637,000	0	137,637,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	4,557,270,000	0	4,557,270,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	48,148,000	0	48,148,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	4,646,759,000	0	4,646,759,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	4,646,759,000	0	4,646,759,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo									
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta									
Otro resultado integral									
Resultado integral total									
Aumento de capital social									
Dividendos decretados									
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios									
Disminución por otras distribuciones a los propietarios									
Incrementos (disminuciones) por otros cambios									
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias									
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control									
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones									
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable									
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable									
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable									
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable									
Total incremento (disminución) en el capital contable									
Capital contable al final del periodo									

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo									
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta									
Otro resultado integral									
Resultado integral total									
Aumento de capital social									
Dividendos decretados									
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios									
Disminución por otras distribuciones a los propietarios									
Incrementos (disminuciones) por otros cambios									
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias									
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control									
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones									
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable									
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable									
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable									
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable									
Total incremento (disminución) en el capital contable									
Capital contable al final del periodo									

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo							
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta							
Otro resultado integral							
Resultado integral total							
Aumento de capital social							
Dividendos decretados							
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios							
Disminución por otras distribuciones a los propietarios							
Incrementos (disminuciones) por otros cambios							
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias							
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control							
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones							
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable							
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable							
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable							
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable							
Total incremento (disminución) en el capital contable							
Capital contable al final del periodo							

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	4,509,122,000	
Capital social por actualización	0	
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	
Numero de funcionarios	4	
Numero de empleados	1	
Numero de obreros	0	
Numero de acciones en circulación	241,910,714	
Numero de acciones recompradas	0	
Efectivo restringido	0	
Deuda de asociadas garantizada	0	

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	7,000		7,000	

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	140,443,000	
Utilidad (pérdida) de operación	129,135,000	
Utilidad (pérdida) neta	137,637,000	
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	137,637,000	
Depreciación y amortización operativa	7,000	

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	
Saldos en bancos	70,942,000	
Total efectivo	70,942,000	
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	25,041,000	
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	
Total equivalentes de efectivo	25,041,000	
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	95,983,000	
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	570,000	
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	531,000	
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	
Gastos anticipados circulantes	1,437,000	
Total anticipos circulantes	1,437,000	
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	79,079,000	
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,538,000	
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	
Suministros de producción circulantes	0	
Total de las materias primas y suministros de producción	0	
Mercancía circulante	0	
Trabajo en curso circulante	0	
Productos terminados circulantes	0	
Piezas de repuesto circulantes	0	
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	
Otros inventarios circulantes	0	
Total inventarios circulantes	0	
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	
Total de activos mantenidos para la venta	0	
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	
Anticipos de pagos no circulantes	0	
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	
Rentas por facturar	0	
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	
Inversiones en negocios conjuntos	0	
Inversiones en asociadas	0	
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	
Edificios	0	
Total terrenos y edificios	0	
Maquinaria	0	
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	
Aeronave	0	
Equipos de Transporte	0	
Total vehículos	0	
Enseres y accesorios	0	
Equipo de oficina	60,000	
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	
Activos de minería	0	
Activos de petróleo y gas	0	
Construcciones en proceso	0	
Anticipos para construcciones	0	
Otras propiedades, planta y equipo	0	
Total de propiedades, planta y equipo	60,000	
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	4,826,481,000	
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	
Total de Propiedades de inversión	4,826,481,000	
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	
Programas de computador	48,000	
Licencias y franquicias	0	
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	
Activos intangibles en desarrollo	0	
Otros activos intangibles	0	
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	48,000	
Crédito mercantil	0	
Total activos intangibles y crédito mercantil	48,000	
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	51,847,000	
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	161,000	
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	
Retenciones por pagar circulantes	0	
Otras cuentas por pagar circulantes	2,334,000	
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	54,342,000	
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	23,107,000	
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	
Otros créditos con costo a corto plazo	0	
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	23,107,000	
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	
Retenciones por pagar no circulantes	0	
Otras cuentas por pagar no circulantes	12,665,000	
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	12,665,000	
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	267,316,000	
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	
Otros créditos con costo a largo plazo	0	
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	267,316,000	
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	
Otras provisiones a corto plazo	0	
Total de otras provisiones	0	
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	
Reserva de pagos basados en acciones	0	
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	
Reserva para catástrofes	0	
Reserva para estabilización	0	
Reserva de componentes de participación discrecional	0	
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	
Reservas para reembolsos de capital	0	
Reserva de fusiones	0	
Reserva legal	0	
Otros resultados integrales	0	
Total otros resultados integrales acumulados	0	
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	5,004,189,000	
Pasivos	357,430,000	
Activos (pasivos) netos	4,646,759,000	
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	177,600,000	
Pasivos circulantes	77,449,000	
Activos (pasivos) circulantes netos	100,151,000	

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	139,682,000		93,691,000	
Ingresos por renta variable	0		0	
Ingresos por renta de habitación	0		0	
Ingresos por alimentos y bebidas	0		0	
Ingresos por contraprestación única	0		0	
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0		0	
Ingresos por estacionamientos	0		0	
Intereses	0		0	
Ingresos por mantenimiento	761,000		460,000	
Ingresos por publicidad	0		0	
Ingresos por venta de propiedades	0		0	
Otros ingresos	0		0	
Total de ingresos	140,443,000		94,151,000	
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0		0	
Alimentos y bebidas	0		0	
Costo por venta de propiedades	0		0	
Otros costos	0		0	
Total de costos de venta	0		0	
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	376,000		265,000	
Gastos por administración	3,310,000		2,233,000	
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0		0	
Energéticos	315,000		184,000	
Venta y Publicidad	0		0	
Seguros	72,000		48,000	
Predial	0		0	
Otros Gastos de operación	0		0	
Total de gastos de venta	4,073,000		2,730,000	
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0		0	
Comisión por servicios de representación	0		0	
Honorarios legales	0		0	
Honorarios administrativos	1,916,000		1,655,000	
Honorarios profesionales	0		0	
Sueldos	3,740,000		1,767,000	
Depreciación y amortización	7,000		7,000	
Otros gastos administrativos	1,572,000		1,130,000	
Total de gastos administrativos	7,235,000		4,559,000	
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	18,582,000		8,461,000	
Utilidad por fluctuación cambiaria	387,000		284,000	
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0		0	
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0		0	
Utilidad por venta de activo fijo	0		0	
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	0		0	

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0		0	
Otros ingresos financieros	0		0	
Total de ingresos financieros	18,969,000		8,745,000	
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	10,467,000		6,344,000	
Pérdida por fluctuación cambiaria	0		0	
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0		0	
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0		0	
Pérdida por venta de activo fijo	0		0	
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0		0	
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0		0	
Otros gastos financieros	0		0	
Total de gastos financieros	10,467,000		6,344,000	
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0		0	
Impuesto diferido	0		0	
Total de Impuestos a la utilidad	0		0	

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los Estados Financiero consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Nova, 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. 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.

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Nova o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Nova ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

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.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos
[bloque de texto]

Planes de beneficios definidos

Fibra Nova utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

La remuneración de los auditores del ejercicio 2017 ascendió a \$ 403,732 pesos mexicanos.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

La emisión de los estados financieros y sus notas correspondientes, fue autorizada por el director de Finanzas, C.P Luis Carlos Piñon Reza el 26 de marzo de 2018. Estos estados financieros fueron aprobados en la Asamblea Anual de Tenedores el 23 de abril de 2018.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

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 IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés).

La economía mexicana es considerada hiperinflacionaria hasta diciembre de 1997, por lo tanto los rubros de Propiedades de inversión, mobiliario y equipo; Capital social; Utilidades acumuladas; y Otras partidas de utilidad integral acumuladas, incluye efectos de actualización hasta dichos periodos.

Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No cuenta con activos Biologicos

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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.

A 31 de diciembre de 2017 los saldos de préstamos bancarios son los siguientes:

Préstamos de instituciones financieras a largo plazo:	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Crédito simple en moneda nacional con BBVA Bancomer, S.A. de C.V.	MXN	7.8	30-sep-26	\$ 171,681
Crédito simple en moneda nacional con BBVA Bancomer, S.A. de C.V.	MXN	8.3	30-nov-22	118,742
Total				\$ 290,423
Menos porción circulante				23,107
Total deuda a largo plazo				\$ 267,316

Tasa promedio ponderada. Durante el año la tasa promedio ponderada que obtuvo el Fideicomiso para el pago de sus préstamos con instituciones financieras fue de 8%.

Los vencimientos de los préstamos de instituciones financieras son:

Vencimiento	Préstamos
2018	\$ 23,107
2019	24,741
2020	28,377
2021	32,370
En adelante	181,828
	\$ 290,423

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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.

Al 31 de diciembre de 2017, el efectivo y sus equivalentes se describen a continuación:

	2017
Efectivo en bancos	\$ 70,942
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)	25,041
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 95,983

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 2017, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

A la fecha del presente reporte no ha habido cambios relevantes en las políticas contables. Para mayor información acerca de las políticas contables referirse a la sección 800600. Lista de Políticas Contables.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

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).

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.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

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.

De igual forma las Disposiciones de Carácter Generales Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores contemplan ciertos niveles de endeudamiento con los que deben cumplir las Fibras, los cuales son las siguientes:

- Razón de apalancamiento (LTV) menor o igual a 50%
- Razón Servicio de la deuda mayor a 1.0 veces

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de sus obligaciones financieras estipuladas en sus contratos de crédito y con las disposiciones de las autoridades regulatorias.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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 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.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR a una tasa de 30%.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

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.

Al 31 de diciembre de 2017 Fibra Nova no contaba con instrumentos derivados.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Con fecha del 9 de noviembre de 2017, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$48,148 con un factor de \$0.1990321106654251 pesos por CBI 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.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

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.

La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

2017

En miles de dólares estadounidenses:

Activos monetarios	USD 418
Pasivos monetarios	2,579
Posición corta	USD 2,161
Equivalente en pesos	\$ 42,654

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 2017	Al 16 de marzo de 2018
-------------------------------	---------------------------

Dólar estadounidense	19.7354	18.5854
----------------------	---------	---------

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Fibra Nova utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

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.

El Fideicomiso otorga en uso o goce temporal inmuebles que son utilizados principalmente para dos actividades, que son la división industrial y comercial, y división educativa y oficinas, todas dirigidas por un mismo Director.

Los gastos de operación y administración se incurren indistintamente para todos los inmuebles y no se tienen segmentados ya que el mismo personal cubre las actividades de operación y administración del Fideicomiso.

La información sobre segmentos a informar del Fideicomiso se presenta a continuación:

a. Ingresos por segmento

Ingresos netos por arrendamiento	2017
División industrial y logística	\$ 94,472
División Comercial y otros	45,971
	\$ 140,443

b. Propiedades de inversión

2017

División industrial y logística	\$ 3,668,959
División Comercial y otros	1,157,523
	<u>\$ 4,826,481</u>

No se realiza una supervisión sobre el rendimiento de los segmentos y distribución de recursos entre segmentos 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 algún segmento en particular; y
- Todos los pasivos de igual forma son utilizados indistintamente para realizar la operación del Fideicomiso y no pueden ser alojados algún segmento en particular, excepto por la deuda la cual en su totalidad pertenece al segmento industrial y asciende a \$ 290,423.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

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 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.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

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.

El Fideicomiso presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

Los gastos de operación, administración y generales que se presentan en el estado de utilidad integral se integran como sigue:

2017

Gastos de operación

Servicios administrativos	\$ 2,322
Servicios de mantenimiento	376
Gastos indirectos de administración	310
Seguridad	269
Gastos de viaje	409
Energéticos	315
Seguros y fianzas	72
Total	\$ 4,073

Gastos de administración

Servicios administrativos	\$ 3,924
Servicios de mantenimiento	8
Gastos indirectos de administración	1,045
Honorarios	1,916
Seguridad	2
Depreciaciones y amortizaciones	7
Energéticos	19
Seguros y fianzas	303
Otros	11
Total	\$ 7,235

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

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 IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

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.

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento de inmuebles en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia el Fideicomiso y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

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.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

a) Los ingresos por intereses son originados principalmente por inversiones:

	2017
Ingresos por intereses	\$ 18,582

b) Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2017
Intereses de préstamos bancarios y de documentos por pagar	\$ (10,467)

Menos: importes incluidos en el costo de los activos calificables

-

\$(10,467)

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

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 Consejo de Administración de revisa la estructura de capital del Fideicomiso sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el Consejo 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 2017 de 4% se encuentra en un nivel común.

	2017
Deuda (i)	\$ 290,423
Efectivo y equivalentes de efectivo	95,983
Deuda neta	194,440
Capital contable (ii)	\$ 4,646,759
Índice de deuda neta a capital contable	4%

(i) La deuda se define como préstamos de instituciones financieras a largo y corto plazo y documentos por pagar, como se describe en las Nota 12.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social del Fideicomiso que son administrados como capital.

a. Categorías de instrumentos financieros	2017
<i>Activos financieros</i>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 95,983
Activos a costo amortizado:	
Cuentas por cobrar - neto	81,629
<i>Pasivos financieros</i>	
Pasivos a costo amortizado:	
Préstamos de instituciones financieras	290,423
Cuentas por pagar a proveedores	54,181
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13

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 Consejo de Administración, 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 suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al Consejo de Administración, mismo que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

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 han habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

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.

El Fideicomiso se encuentra principalmente expuesta a la divisa del dólar estadounidense

Efecto de la moneda

2017

Resultados y capital contable	\$ 2,546
Resultados y capital contable	(2,546)

(i)Aumento 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.

(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.

Administración del 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, y

debido principalmente a que otorga préstamos a clientes (cartera de créditos vigente) a tasas 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 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 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2017 no se vería afectado. Ya que el Fideicomiso no se encuentra expuesta a las tasas de interés variables.

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.

Administración del riesgo de liquidez

El Consejo de Administración 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 2017	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	\$ -	\$(54,181)	\$ -	\$ -	\$ (54,181)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	Sin interés	-	(13)	-	-	(13)
Préstamos de instituciones financieras		(3,361)	(3,407)	(16,339)	(267,316)	(290,423)
		\$ (3,361)	\$(57,601)	\$ (16,339)	\$ (267,316)	\$ (344,617)
31 de diciembre 2017		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a un año	1 a 5 años	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 9	5,983	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 95,983
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		72	81,013	-	-	81,085
Partes relacionadas		544	-	-	-	544
		\$	\$ 81,013	\$ -	\$ -	\$

9	177,612
6,599	

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.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

La administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

El fideicomiso es de reciente creación y no cuenta con información operativa de periodos anteriores presentados bajo otros esquemas que debieran re expresarse en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La información contenida en el presente documento correspondiente al primer ejercicio de operación de Fibra Nova, ha sido elaborada en base a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés).

La economía mexicana es considerada hiperinflacionaria hasta diciembre de 1997, por lo tanto los rubros de Propiedades de inversión, mobiliario y equipo; Capital social; Utilidades acumuladas; y Otras partidas de utilidad integral acumuladas, incluye efectos de actualización hasta dichos periodos.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

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 otros costos y gastos.

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 otros costos y gastos.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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, 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 subsidiaria de Fibra Nova disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

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 Committee.

Los componentes de propiedades de inversión se presentan valuados a su costo, menos las pérdidas por deterioro aplicables.

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.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

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 Committee.

Los componentes de propiedades de inversión se presentan valuados a su costo, menos las pérdidas por deterioro aplicables.

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.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

El patrimonio del Fideicomiso consiste en el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs. El 3 de agosto de 2017, Fibra Nova puso en circulación los 241,910,714 de CBFIs al momento de realizar la oferta pública inicial el 3 de agosto de 2017

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 2017, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 241,910,714. No se encontraban CBFIs en tesorería

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Los anticipos por arrendamiento y depósitos en garantía son reconocidos en el pasivo

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Los arrendamientos son celebrados mediante contratos que van en promedio de 10 años

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

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 han habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica

**Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación
[bloque de texto]**

No aplica

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

**Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos
procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]**

No aplica

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

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.

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2017
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos	\$ 1,764
Gastos por intereses	5
Servicios recibidos de gestión de personal	5,810
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	(71,951)

b) Los saldos con partes relacionadas son:

	2017
Por cobrar:	
Strattega, S.A. de C.V.	\$ 107
Descubre Proyecto Inmobiliario S.A. de C.V.	437
	\$ 544
Por pagar:	
Cibalis S.A. de C.V.	\$ 13
	\$ 13

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas

[bloque de texto]

Reconocimiento de Ingresos:

Los ingresos por rentas se reconocen conforme se devengan los servicios por el uso de los inmuebles relacionados con los Activos Inmobiliarios, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse. Iniciamos el reconocimiento de en la fecha de inicio de los contratos de arrendamiento correspondientes, que generalmente coincide con la entrega física al arrendatario o con el momento en el que el arrendatario toma control del uso del activo arrendado.

Los gastos reembolsables estimados de ciertos arrendatarios, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros, mantenimiento y otros gastos, se reconocen en los ingresos del periodo en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos de arrendamiento.

Combinaciones de negocio y Adquisición de Activos

En el criterio que la administración aplica para determinar si al momento de una adquisición de un Activo Inmobiliario es una combinación de negocio o una adquisición de activos, serán considerados particularmente los siguientes criterios.

El número de terrenos y construcciones adquiridas

La medida en que los procesos significativos son adquiridos y en particular la medida de los servicios auxiliares proporcionados por el vendedor (por ejemplo, procesos de administración estratégica, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo sin limitar, actividades tales como la administración del financiamiento relacionado con el inmueble, administración de los gastos de capital significativos asociados con los activos inmobiliarios, administración de los tipos de arrendamientos celebrados y los diferentes arrendatarios relacionados con los mismos y la obtención de nuevos arrendatarios).

Si el vendedor asigna su propio equipo de administración para administrar el inmueble o para llevar a cabo cualquier proceso.

La administración ha decidido que la adquisición de los inmuebles y derechos de arrendamiento para el Portafolio Inicial son adquisiciones de activos. Las adquisiciones son consideradas a su costo de adquisición.

El Fideicomiso contabilizara por los activos inmobiliarios como propiedades de inversiones los cuales pueden ser registrados mediante el método de valor razonable o a costo histórico. Es decisión de la administración el usar el método de valor razonable, cuyos cambios serán reflejados en los resultados.

El valor razonable de las propiedades de inversión será determinado con base en estudios practicados por valuadores independientes.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

No aplica

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

No aplica

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Reconocimiento de Ingresos:

Los ingresos por rentas se reconocen conforme se devengan los servicios por el uso de los inmuebles relacionados con los Activos Inmobiliarios, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse. Iniciamos el reconocimiento de en la fecha de inicio de los contratos de arrendamiento correspondientes, que generalmente coincide con la entrega física al arrendatario o con el momento en el que el arrendatario toma control del uso del activo arrendado.

Los gastos reembolsables estimados de ciertos arrendatarios, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros, mantenimiento y otros gastos, se reconocen en los ingresos del periodo en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos de arrendamiento.

Combinaciones de negocio y Adquisición de Activos

En el criterio que la administración aplica para determinar si al momento de una adquisición de un Activo Inmobiliario es una combinación de negocio o una adquisición de activos, serán considerados particularmente los siguientes criterios.

El número de terrenos y construcciones adquiridas

La medida en que los procesos significativos son adquiridos y en particular la medida de los servicios auxiliares proporcionados por el vendedor (por ejemplo, procesos de administración estratégica, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo sin limitar, actividades tales como la administración del financiamiento relacionado con el inmueble, administración de los gastos de capital significativos asociados con los activos inmobiliarios, administración de los tipos de arrendamientos celebrados y los diferentes arrendatarios relacionados con los mismos y la obtención de nuevos arrendatarios).

Si el vendedor asigna su propio equipo de administración para administrar el inmueble o para llevar a cabo cualquier proceso.

La administración ha decidido que la adquisición de los inmuebles y derechos de arrendamiento para el Portafolio Inicial son adquisiciones de activos. Las adquisiciones son consideradas a su costo de adquisición.

El Fideicomiso contabilizara por los activos inmobiliarios como propiedades de inversiones los cuales pueden ser registrados mediante el método de valor razonable o a costo histórico. Es decisión de la administración el usar el método de valor razonable, cuyos cambios serán reflejados en los resultados.

El valor razonable de las propiedades de inversión será determinado con base en estudios practicados por valuadores independientes.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos

constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

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 Committee.

Los componentes de propiedades de inversión se presentan valuados a su costo, menos las pérdidas por deterioro aplicables.

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.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

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 sustancialmente 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 sustancialmente 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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

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 sustancialmente 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 sustancialmente 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.

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. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

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. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Fibra Nova utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

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

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

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 IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

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.

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

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. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

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 Committee.

Los componentes de propiedades de inversión se presentan valuados a su costo, menos las pérdidas por deterioro aplicables.

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 otros costos y gastos.

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 otros costos y gastos.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

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 adecuadas. 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.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

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 Committee.

Los componentes de propiedades de inversión se presentan valuados a su costo, menos las pérdidas por deterioro aplicables.

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.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

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 IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

No aplica

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

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.

Al 31 de diciembre de 2017, derivado a que solamente han transcurrido 5 meses de operación no ha sido necesario registrar una provisión por este concepto,

**Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar
[bloque de texto]**

No aplica

**Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque
de texto]**

No aplica

**Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de
texto]**

No aplica

**Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no
controladoras [bloque de texto]**

No aplica

**Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas
[bloque de texto]**

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.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No aplica

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Estos estados financieros corresponden al periodo concluido el 31 de diciembre de 2017.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Durante este cuarto trimestre inicio operaciones el inmueble Planta La Piedad, inmueble que forma parte del portafolio inicial de Fibra Nova. Este inmueble cuenta con un área bruta arrendable de 10,000 metros cuadrados.

El 20 de octubre de 2017 se realizaron con éxito las adquisiciones de los inmuebles "Visteon Reynosa" y "Teleperformance".

La nave industrial Visteon Reynosa se encuentra localizado en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas con una superficie de 10,500 metros cuadrados desarrollado bajo esquema Build to Suit. La adquisición del inmueble fue por \$ 10.6 millones de dólares.

El call center de "Teleperformance" está ubicado en la ciudad de Chihuahua y cuenta con una superficie arrendable de 6,000 metros cuadrados. Dicho inmueble fue adquirido por \$ 5.3 millones de dólares.

Ambos inmuebles se encuentran arrendados bajo contrato triple neto denominado en dólares.

El 22 de noviembre se efectuó el pago de distribuciones a razón de \$0.19903 pesos por CBFÍ. Este pago corresponde a la primera distribución de Fibra Nova tras la Oferta Pública Inicial.

Se relajo la adquisición de una nave industrial en la ciudad de Chihuahua con superficie total de 10,692 metros cuadrados. Inmueble que se encuentra arrendado mediante contrato triple neto denominado en dólares. La operación ascendió a 2.5 millones de dólares excluyendo impuestos y costos de transacción.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Reconocimiento de Ingresos:

Los ingresos por rentas se reconocen conforme se devengan los servicios por el uso de los inmuebles relacionados con los Activos Inmobiliarios, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse. Iniciamos el reconocimiento de en la fecha de inicio de los contratos de arrendamiento correspondientes, que generalmente coincide con la entrega física al arrendatario o con el momento en el que el arrendatario toma control del uso del activo arrendado.

Los gastos reembolsables estimados de ciertos arrendatarios, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros, mantenimiento y otros gastos, se reconocen en los ingresos del periodo en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos de arrendamiento.

Combinaciones de negocio y Adquisición de Activos

En el criterio que la administración aplica para determinar si al momento de una adquisición de un Activo Inmobiliario es una combinación de negocio o una adquisición de activos, serán considerados particularmente los siguientes criterios.

El número de terrenos y construcciones adquiridas

La medida en que los procesos significativos son adquiridos y en particular la medida de los servicios auxiliares proporcionados por el vendedor (por ejemplo, procesos de administración estratégica, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo sin limitar, actividades tales como la administración del financiamiento relacionado con el inmueble, administración de los gastos de capital significativos asociados con los activos inmobiliarios, administración de los tipos de arrendamientos celebrados y los diferentes arrendatarios relacionados con los mismos y la obtención de nuevos arrendatarios).

Si el vendedor asigna su propio equipo de administración para administrar el inmueble o para llevar a cabo cualquier proceso.

La administración ha decidido que la adquisición de los inmuebles y derechos de arrendamiento para el Portafolio Inicial son adquisiciones de activos. Las adquisiciones son consideradas a su costo de adquisición.

El Fideicomiso contabilizara por los activos inmobiliarios como propiedades de inversiones los cuales pueden ser registrados mediante el método de valor razonable o a costo histórico. Es decisión de la administración el usar el método de valor razonable, cuyos cambios serán reflejados en los resultados.

El valor razonable de las propiedades de inversión será determinado con base en estudios practicados por valuadores independientes.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Por el giro de negocio, los resultados de Fibra Nova no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativos.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Al 31 de diciembre no existen efectos sobre los activos, pasivos, capital contables, ganancia neta o flujo de efectivo que sean no usuales por naturaleza, importe o incidencia.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Al ser un fideicomiso de nueva creación no se cuenta con una base de comparación para determinar los cambios en las estimaciones de periodos anteriores.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Al 31 de diciembre no se han efectuado reembolsos y recompras de títulos representativos de capital.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

El 18 de enero de 2018 se anunció un nuevo contrato para el desarrollo de la Fase II de la Unitec Querétaro, la cual requerirá de una inversión de 81 millones de pesos.

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 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.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No ha habido cambios en la composición de la entidad.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles) y en términos nominales. Adicionalmente, los resultados financiero contenidos en el presente reporte no han sido auditados.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No ha habido un cambio significativo en las estimaciones durante el periodo.
